

WIJZIGINGSPLAN

Gemeente Halderberge

Meirstraat 26, Oud Gastel

DOCUMENTNUMMER: HALOUD026

DATUM: 19 januari 2023

Identificatie: NL.IMRO.1655.BPW6062-C001

Status: VASTGESTELD



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Wijzigingsplan

Gemeente Halderberge

Meirstraat 26, Oud Gastel

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

status: vastgesteld

auteur:

ir. B. van Doormaal

Van Doormaal Advies B.V.
Meiraap 2B
5087CS Diessen

M: 06 22 35 78 62
E: bas@vandoormaaladvies.nl



Toelichting



Inhoud

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en doel.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Leeswijzer.....	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	8
2.2 Beschrijving huidige situatie	9
2.3 Beschrijving beoogde situatie	11
2.4 Verkeer en parkeren	12
3 BELEIDSKADER	14
3.1 Inleiding.....	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	14
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	14
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro).....	15
3.3 Provinciaal beleid	16
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3.3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)	19
3.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)	19
3.3.5 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)	19
3.3.6 Meerwaardecreatie (artikel 3.8).....	20
3.3.7 Conclusie	20
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Halderberge.....	20
3.4.2 Visie Toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed, De Stoof en omgeving	21
3.4.2 Vigerend bestemmingsplan	22
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	24
4.1 Inleiding.....	24
4.2 Bodem	24
4.3 Waterhuishouding.....	25
4.4 Cultuurhistorie	26
4.5 Archeologie	27
4.6 Natuur	29
4.6.1 Relevante emissies.....	29
4.6.2 Wet stikstofreductie en natuurverbetering.....	30



4.7 Flora en fauna	30
4.8 Wegverkeerslawaaï	31
4.9 Bedrijven en milieuzonering	32
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	34
4.10.1 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)	35
4.10.2 Individuele geurhinder (voorggrondbelasting).....	35
4.10.3 Conclusie.....	39
4.11 Gezondheid	40
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	40
4.11.3 Geitenhouderijen.....	40
4.12 Externe veiligheid.....	41
4.13 Luchtkwaliteit.....	42
4.14 Kabels en leidingen	44
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	47
5.1 Inleiding.....	47
5.2 Opbouw wijzigingsplan	47
5.3 Toelichting verbeelding.....	47
5.4 Toelichting regels	48
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
6.1 Inleiding.....	49
6.2 Economische uitvoerbaarheid	49
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	50
7.1 Vooroverleg.....	50
7.2 Omgevingsdialoog.....	50
7.3 Zienswijzen.....	50
BIJLAGEN	51
1 Standaardadvies Veiligheidsregio	51
2 AERIUS-berekening	51



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

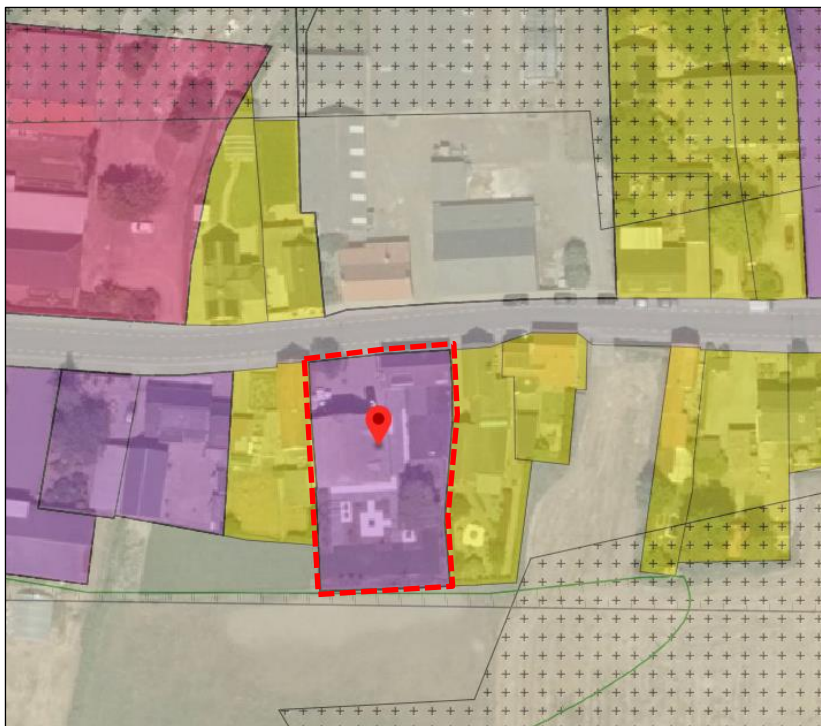
Aan de Meirstraat 26 te Oud Gastel, in het buitengebied van de gemeente Halderberge, is een bedrijfslocatie aanwezig met een bouwvlak binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' en functieaanduiding voor een dakdekkersbedrijf. Op locatie is derhalve een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 toegestaan alsmede een dakdekkersbedrijf.

Op locatie wordt door initiatiefnemer een dakdekkersbedrijf geëxploiteerd. Omdat het bedrijf wordt verplaatst naar het industrieterrein is de bedrijfsbestemming niet meer passend, waardoor het wenselijk is om de bestemming te wijzigen tot een burgerwoning (bestemming 'Wonen').

De doelstelling is om de bestemming van de locatie te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Deze functiewijziging is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', maar wel mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 6.5.2. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen wijziging juridisch-planologisch te formaliseren. Op 23 december 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge besloten om in principe medewerking te verlenen aan de gevraagde bestemmingswijziging naar (burger)wonen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Meirstraat 26 is gelegen in het buitengebied van Oud Gastel, bebouwingslint De Stoof, in de gemeente Halderberge. Het dichtstbijzijnde deel van de bebouwde kom van Oud Gastel is gelegen op een afstand van ca. 150 meter ten westen van het plangebied. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oud Gastel sectie G, nummer 1427. De locatie is gelegen aan de Meirstraat en wordt door deze weg aan de noordzijde begrensd. Rondom de locatie zijn op meerdere burgerwoningen, een grondgebonden veehouderij en overige niet-agrarische bedrijven gelegen.



Afbeelding 1 Planlocatie



1.3 Leeswijzer

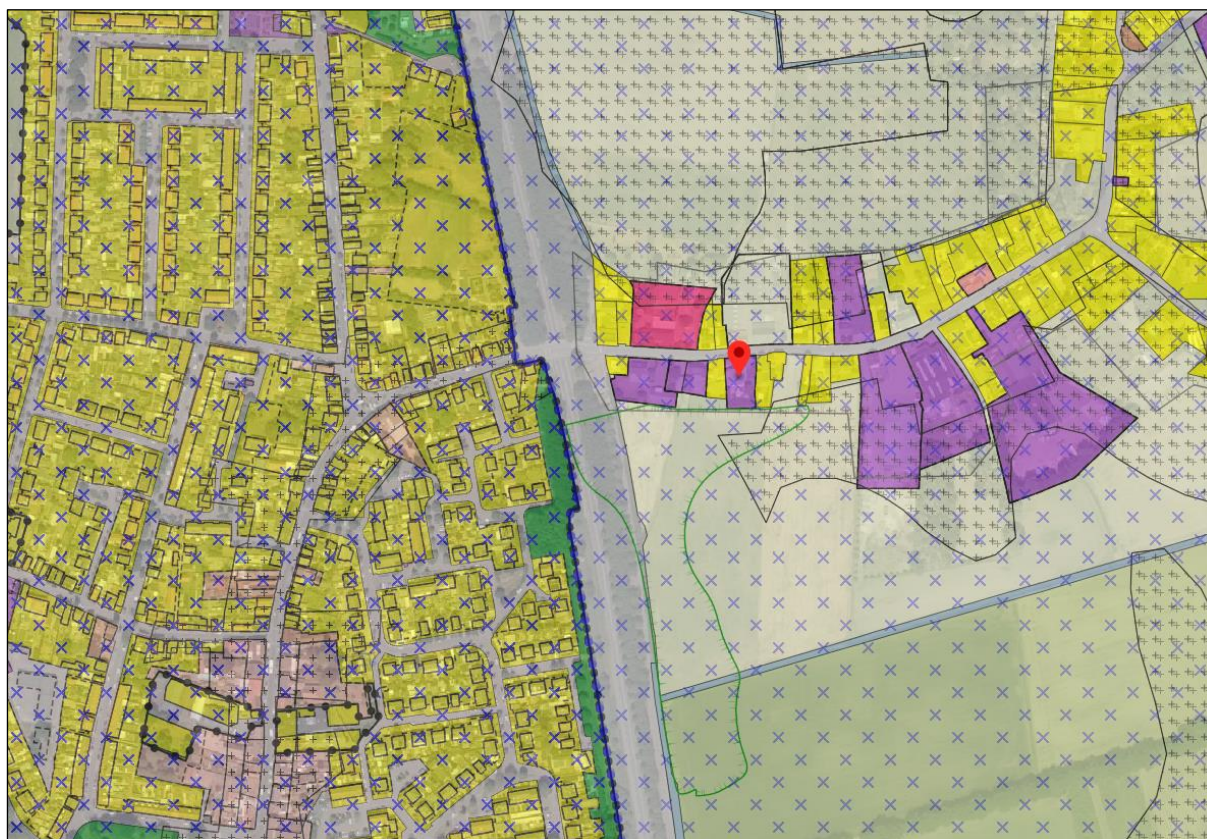
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een bebouwingslint tussen Oud Gastel en Oudenbosch. Aan het lint is sprake van een afwisseling van burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid. Op onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven in het bebouwingslint.

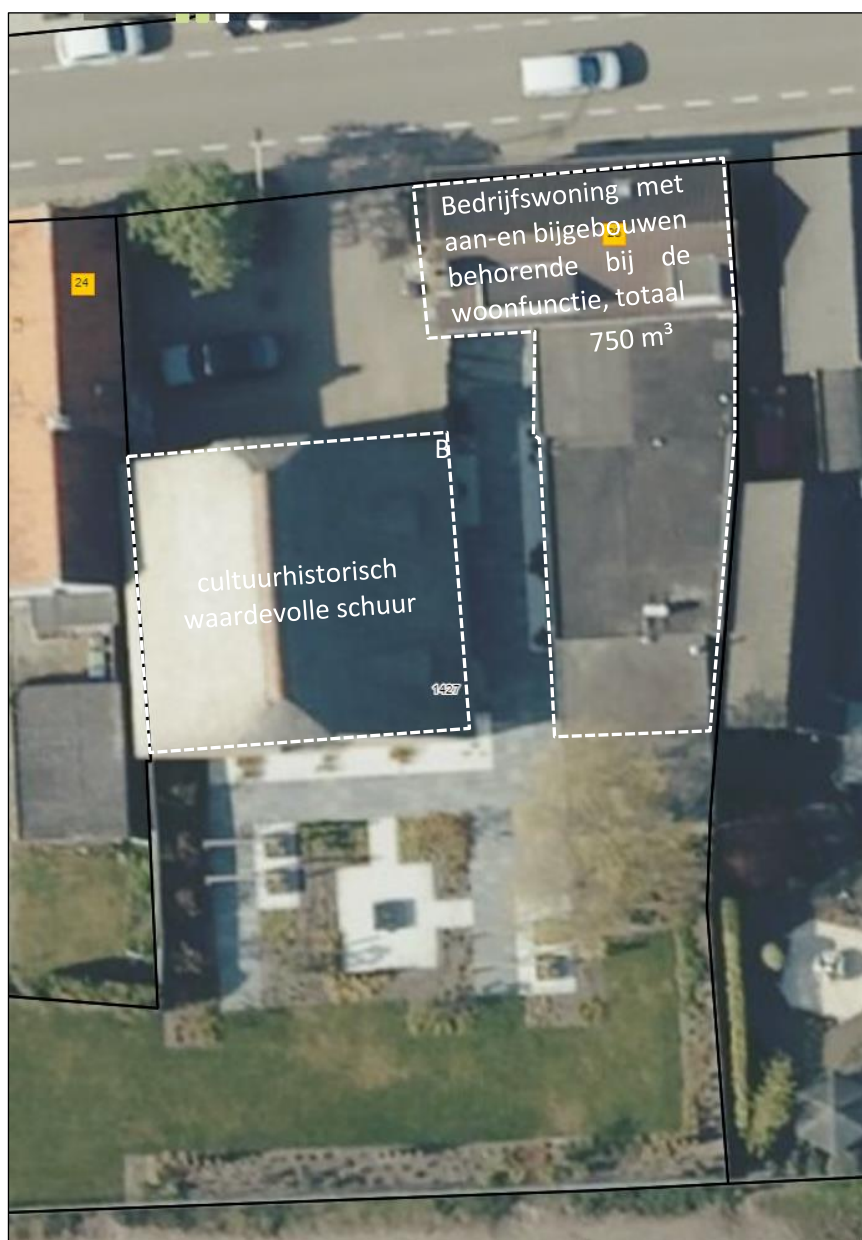


Afbeelding 2 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022)



2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is er in het bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge” sprake van de bestemming ‘Bedrijf’ met een bouwvlak van circa 1.060 m². Op het bouwvlak is een bedrijfswoning gesitueerd met aan- en bijgebouwen waarin onder andere een woonkamer is gerealiseerd behorende bij de woning, in totaliteit 750 m³, en een cultuurhistorisch waardevolle schuur van circa 162 m² waar momenteel de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Op basis van het bestemmingsplan is maximaal 460 m² bedrijfsbebouwing toegestaan, deze mogelijkheid is momenteel derhalve niet ten volle benut.



Afbeelding 3 bestaande situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zippij www.zippij.nl

Afbeelding 4 indeling woning met aanbouw



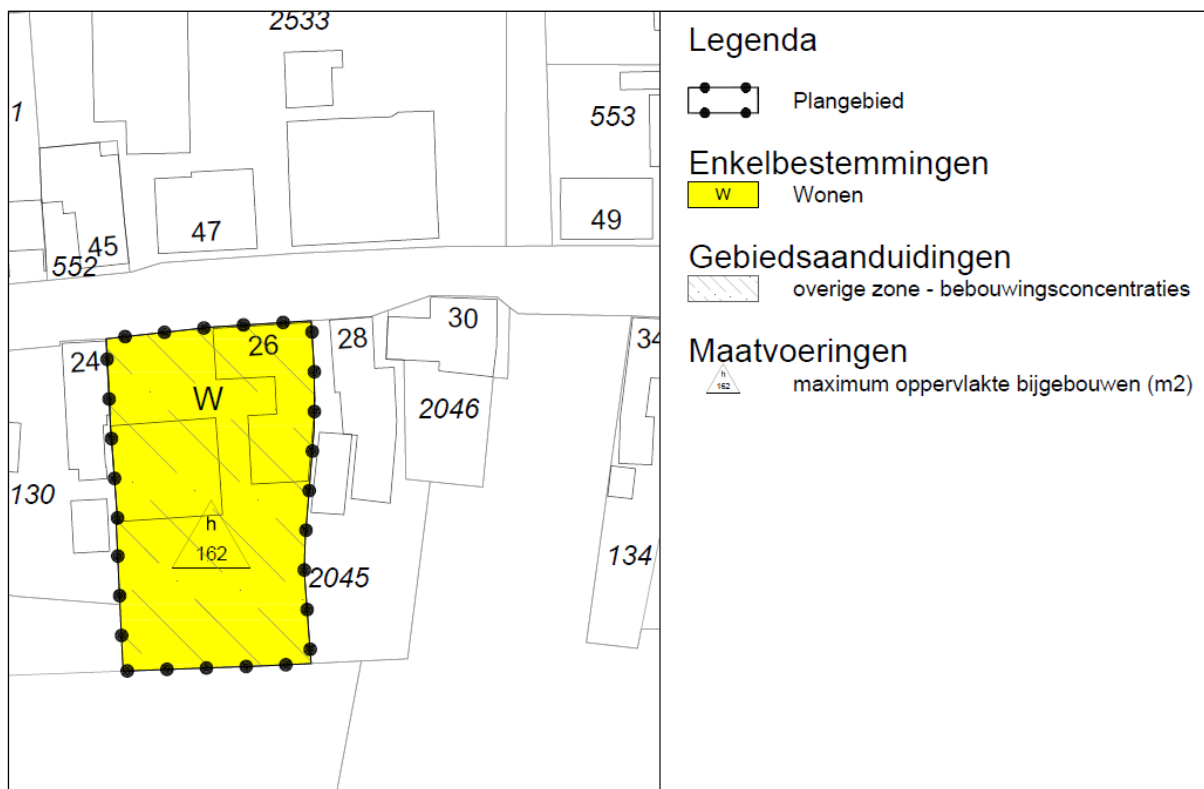
2.3 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de volledige bedrijfsbestemming te herbestemmen naar een woonbestemming, waarbij de bestaande oppervlakte en omvang van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en de aanwezige aan- en bijgebouwen dient te worden gehonoreerd.

Het planvoornemen is dus gericht op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van ruimtelijk relevante ingrepen binnen het plangebied, zoals bouwen, slopen, bodemingrepen of anderszins. Na het omzetten van de bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten niet meer toegestaan en resteert het reguliere gebruik van een burger/gezin. De cultuurhistorische schuur heeft een omvang van 160 m² en zal gebruikt worden als garage. Er wordt daardoor tevens geen aanspraak meer gedaan op het bouwrecht van 465 m² bedrijfsbebouwing.

De nieuwe juridisch-planologische regeling, als beoogd met onderhavig wijzigingsplan, is er dus op gericht om de bestemming in overeenstemming te brengen met het beoogde gebruik en de aanwezige voorzieningen.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 5 Beoogde situatie



2.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

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

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen op treden en welk effect dit mogelijk heeft op verkeer en parkeren.

Beoordeling

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente Halderberge d.d. 9 februari 2017 de ‘Kadernota parkeren 2017-2021’ vastgesteld. In het bestemmingsplan ‘Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge’ is de werking van deze parkeerregeling ook juridisch-planologisch geformaliseerd. In artikel 39 van de regels is namelijk bepaald dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de Kadernota Parkeren.

De Kadernota Parkeren 2017-2021 heeft als doel het parkeren de aandacht te geven die het verdient. Parkeren is, aldus de gemeente Halderberge, een essentieel onderdeel van de verplaatsingsketen, en ook essentieel voor de kwaliteit van de leefomgeving, het woongenot en het succes van nieuwe ontwikkelingen. Met deze regeling wordt parkeren integraal neergezet. De parkeernormen als opgenomen in deze Kadernota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische parkeer-vraagstukken in Nederland.

De gemeente Halderberge maakt in de parkeernormering onderscheid tussen het centrumgebied Oudenbosch (gebied A), de overige delen van de kern Oudenbosch (gebied B) en de overige delen van de gemeente (gebied C). Onderhavige planlocatie is gelegen in het buitengebied, dus gebied C. De parkeernormering is daarbij afhankelijk van de toegestane functies op een locatie. De parkeernormen voor woningen, als afkomstig uit de gemeentelijke kadernota, zijn opgenomen in onderstaande afbeelding. Hieruit volgt dat voor woningen (> 90 m²) een parkeernorm geldt van 2,3 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren).

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

Afbeelding 6 Parkeernormen Halderberge

Op eigen terrein is sprake van ruimschoots voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van de cultuurhistorisch waardevolle schuur. De locatie beschikt over een ruim verhard erf, een lange oprit, en ook in de schuur is ruimte gereserveerd voor het parkeren van personenauto's. Op de locatie is dus



ruimschoots voldoende parkeergelegenheid aanwezig om tenminste 2 à 3 voertuigen te kunnen parkeren. Er zal dus met zekerheid geen aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte voor parkeren.

Met de voorgenomen planwijziging neemt de parkeerbehoefte en het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van de huidige planologische situatie van het bestaande bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat het eigen terrein en het omliggende wegennet beschikt over voldoende capaciteit voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde bestemming.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. 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 langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan

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

Toetsingskader

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



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

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is de planlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen de radarverstoringsgebieden van de radarstations Herwijnen, Woensdrecht en Wemeldinge, waardoor een maximale bouwhoogte van respectievelijk 90 en 95 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines). Dergelijke bouwhoogtes zijn bij een reguliere burgerwoonbestemming niet aan de orde, waardoor de genoemde hoogte met zekerheid niet in het geding komt.

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

Conclusie

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

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

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en in haar huidige vorm op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Beoordeling

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie is er sprake van een functiewijziging van een bedrijfs bouwvlak naar de bestemming 'Wonen'. Er is daarbij geen sprake van een woningtoevoeging, aangezien de bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot een burgerwoning. In de jurisprudentie (o.a. ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075) is bovendien bepaald dat indien ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing wordt toegestaan en een plan enkel voorziet in een planologische functiewijziging, dat in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is enkel anders indien het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake. Het planvoornemen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoeft daardoor niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Vanuit de basisopgave bezien, gaat het streven van de provincie Noord-Brabant uit naar een gezonde leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid.

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een voormalig bedrijf tot een burgerwoning. De bestaande bebouwing heeft daarbij reeds een omvang als passend bij een burgerwoning en is cultuurhistorisch waardevol. Er wordt dus zorgvuldig omgegaan met de aanwezige ruimte en de toegestane bebouwing. Gelet op de ligging



van de locatie is het gebruik voor een burgerwoonbestemming een passende vervolgfunctie. De planontwikkeling wordt geacht op haar niveau bij te dragen aan de ambities als nagestreefd in de Brabantse omgevingsvisie.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening, hierna lov, worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening, op 15 april 2022 in werking getreden, voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Op basis van de plankaart van de lov is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'landelijke kern'. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 7 Uitsnede lov, landelijk gebied

Het plangebied is hierdoor onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 lov woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Onderhavig planvoornemen past met zekerheid binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 gezien netto geen woning wordt toegevoegd.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een transformatie van een bedrijfslocatie naar burgerwonen. Hierdoor is de ontwikkeling per definitie duurzaam voor zijn omgeving.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Door de transformatie is er sprake van een afname van bedrijvigheid wat ten goede komt aan een gezonde leefomgeving.

- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd door te transformeren binnen het stedelijk gebied binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden.

- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

De woning blijft op een gelijke wijze als in de bestaande situatie gebruik maken van



energiebronnen. Gezien het hier om transformatie gaat en niet om nieuwvestiging staat dit de uitvoering van het plan niet in de weg.

- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de gevolgen van klimaatverandering te waarborgen. Voor het opvangen en bergen van hemelwater worden separate regels opgesteld.
- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
Door de ligging van het plangebied wordt direct aangesloten op de reeds aanwezig maatschappelijke voorziening, waaronder die voor mobiliteit (openbaar vervoer).
- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
Onderhavig planvoornemen is een particulier initiatief. Hierdoor is realisatie op zeer korte termijn mogelijk. Dit is positief voor het verspreid op de markt komen van burgerwoningen in Oud-Gastel.

3.3.3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- c. meerwaardecreatie (art. 3.8).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

3.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

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

Het beoogde plan ziet toe op een ontwikkeling die volgende de plankaart van de lov plaatsvindt binnen de contouren van de kern van Oud-Gastel (op basis van gemeentelijk beleid is echter sprake van buitengebied).

Na uitvoering van het plan zal sprake zijn een evengrote hoeveelheid aan bebouwing, maar zonder hindercontour van een bedrijf, dit past beter in de landelijke kern. Waardoor ook zorgvuldig wordt omgegaan met ruimte ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat en het situeren van de juiste functies binnen de dynamiek van een landelijke kern.

3.3.5 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

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



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 hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.3.6 Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

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 waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Door het wegnemen van de hindercontour van het voormalige bedrijf is sprake van meerwaardecreatie.

3.3.7 Conclusie

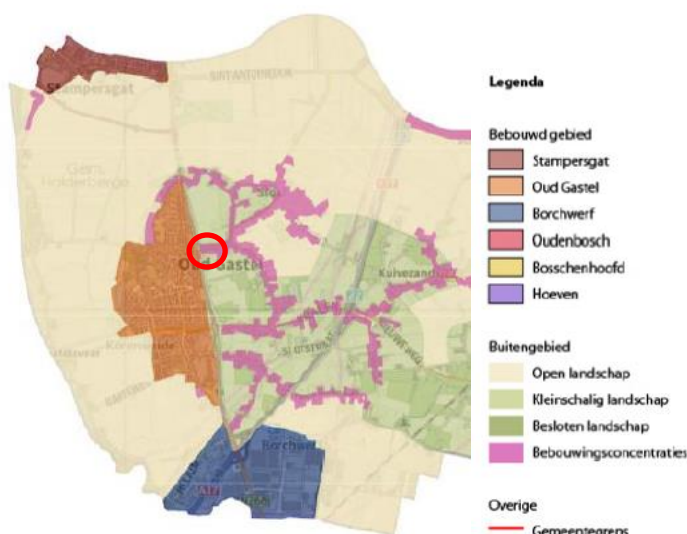
Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Halderberge

In de 'Omgevingsvisie', vastgesteld op 10 februari 2022, zijn de "waarden" en "opgaven" beschreven per kern binnen de gemeente. Dit om bij te dragen aan "het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving" om Halderberge aantrekkelijk te houden en nog aantrekkelijker te maken. Op basis van de plankaart bij de visie is de planlocatie gelegen in een bebouwingsconcentratie, zie onderstaande afbeelding. Het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming past binnen de doelstelling van de visie.

Deze bebouwingsconcentratie bestaande uit grotendeels de Meirstraat en Stoofstraat is eerder uitgebreid beschreven in de 'Visie Toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed, De Stoof en omgeving'.



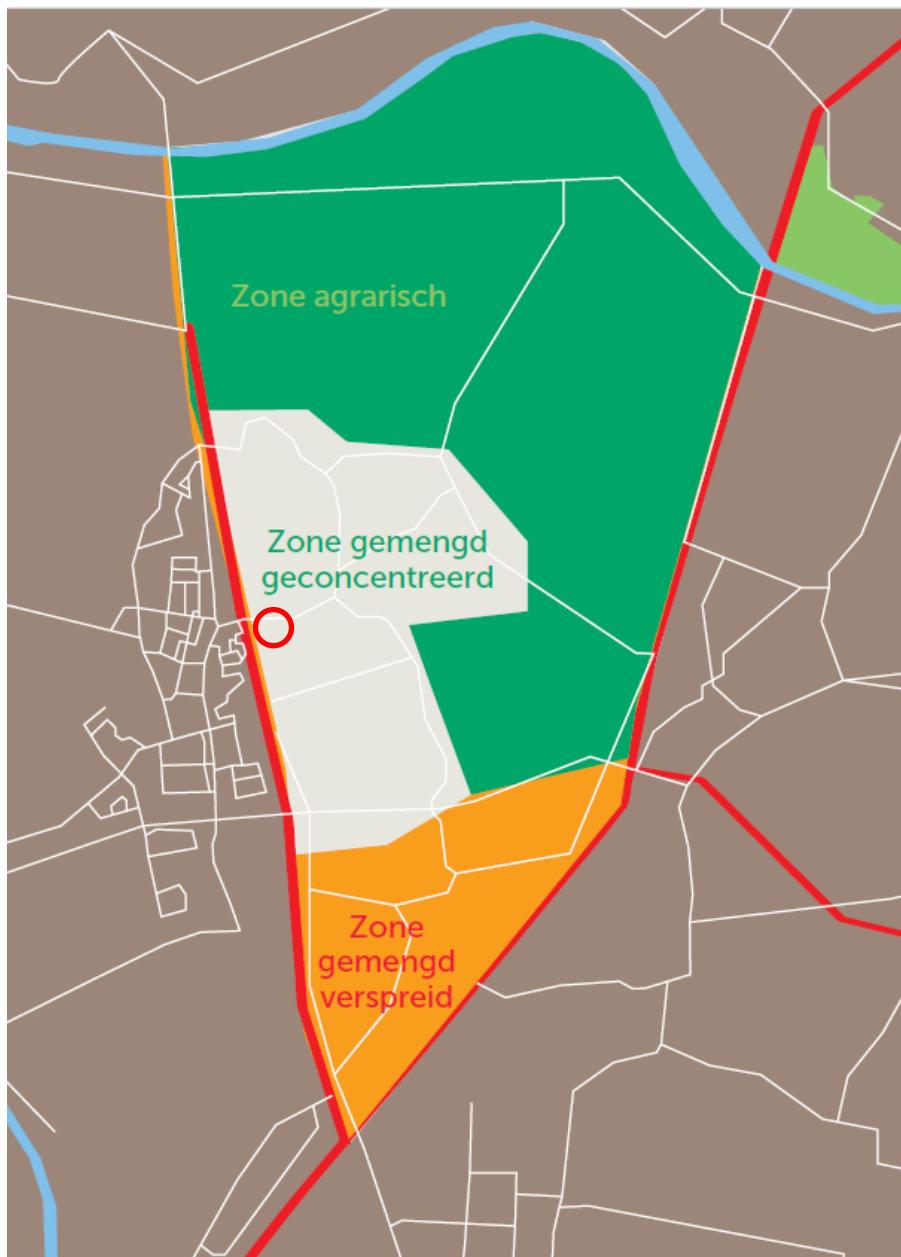


3.4.2 Visie Toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed, De Stoof en omgeving

In de visie wordt De Stoof beschreven als een gebied met een half-open landschap op de overgang van zand naar klei. Het gebied kent een combinatie van woonfuncties en agrarische functies. In de Stoof is sprake van sterk verdichte lintbebouwing. Waarbij de directe omgeving rond de lint bebouwing plaatselijk een kleinschalig besloten karakter heeft. Wat komt door de aanwezigheid van (particuliere) groenelementen en bebouwing.

Voor de zone 'gemengd – geconcentreerd' waar de planlocatie in is gelegen, zie onderstaande afbeelding, wordt gesteld dat sprake is van een bestaande menging aan functies van wonen, werken en recreëren. De functies in dit gebied zijn sterk geconcentreerd en liggen dicht bij elkaar. De woonfunctie is hier sterk vertegenwoordigd. In deze zone is ruimte voor een breed scala aan functies, waarbij het typische karakter van de lintbebouwing behouden blijft.

Het omzetten van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming past binnen de doelstelling van de visie.





3.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', als gewijzigd vastgesteld d.d. 14 december 2017. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 6.5.2 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waarmee de bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming. Navolgend zijn de wijzigingsvoorwaarden opgesomd en is tevens benoemd of het planvoornemen aan deze voorwaarden voldoet.

6.5.2 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming: 'Wonen', voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd;
Hier wordt aan voldaan het bedrijf verplaatst zich naar het bedrijventerrein.
- b. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m² met daarin de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bouwwerken, erven en verhardingen. Gelijktijdig vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de overeenkomstig aangrenzende bestemming Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';
Hier wordt aan voldaan, de omvang van het bestemmingsvlak 'wonen' bedraagt in totaal 1.050 m²
- c. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m²;
 2. in uitzondering op sub c onder 1 mag ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 20% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m²;*Er is geen sprake van "overtollige bedrijfsbebouwing" de woning met aanbouw behoort in zijn geheel tot de woonfunctie en heeft een inhoud van 750 m³. De resterende schuur heeft cultuurhistorische waarde en kan daarom niet worden gesloopt. Deze schuur wordt behouden en in stand gehouden als zijnde bijgebouw bij de woning.*
- d. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
De regels omtrent kwaliteitsverbetering zijn niet aan de orde, dit omdat er geen sprake is van 'landelijk gebied' zoals benoemd in de Interim omgevingsverordening.
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen gehandhaafd te blijven;
Hier wordt aan voldaan.



- f. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
Hier wordt aan voldaan zoals wordt aangetoond in hoofdstuk 4.
- g. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
Hier wordt aan voldaan zoals wordt aangetoond in hoofdstuk 4.
- h. er dient te worden voldaan aan de parkeernorm zoals aangegeven in artikel 39.2.
Hier wordt aan voldaan zoals is aangetoond in paragraaf 2.4.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Halderberge is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- gezondheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

Op de locatie is sprake van een bestaande woning, met bijbehorend erf en bijgebouwen. De het gebruik van de woning wordt ongewijzigd voortgezet. Het gebruik van het bijgebouw wijzigt van opslag ten behoeve van de bedrijfsfunctie naar opslag ten behoeve van privéspullen.

Het planvoornemen heeft geen betrekking op slopen, nieuwbouwen of andersoortige bodemingrepen. De bedrijfsvoering, welke bestond uit een dakdekkersbedrijf, is niet bodemrisicovol geweest. De bijgebouwen zijn enkel gebruikt voor de opslag van droog materiaal zoals isolatie en dakbedekking.

Het planvoornemen ziet enkel op een planologische gebruikswijziging van de bestaande woning, met bijbehorend erf en bijgebouwen. De bestemmingswijziging vraagt geen andere bodemkwaliteit dan nu aanwezig is. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de voortzetting van menselijk verblijf. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.



4.3 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. De laatste wijziging van de Keur en de bij de Keur behorende Algemene regels Waterschap Brabantse Delta is in werking getreden per 1 april 2021. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft dus de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan de schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Het planvoornemen gaat niet gepaard met een toename van bebouwing of erfverharding. In de beoogde situatie wordt het bouwvlak omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Daarna resteert een locatie voor een burgerwoning met privé-bijgebouwen. Met het voornemen gaan geen ingrepen in het watersysteem gepaard. In het plangebied wordt wel zorgvuldig omgegaan met het hemelwater afkomstig van de bestaande daken en erfverharding. Middels (dak)goten, kolken en afschot vanaf de erfverharding wordt het hemelwater afgevoerd naar omliggende onverharde gronden en (perceels)sloten, waar dit niet-verontreinigd hemelwater in de bodem kan infiltreren.



Er is geen sprake van het netto toevoegen van bebouwing of verharding. Compensatie in de vorm van een retentievoorziening is derhalve niet aan de orde. Het plan heeft ook geen betrekking op grondwateronttrekkingen of drainage. Ook zijn er geen wijzigingen in watergangen of oppervlaktewateren voorzien. Tevens is er geen sprake van andere relevante waterhuishoudkundige ingrepen. Het plan voorziet enkel in het opnemen van een passende bestemming, voor een vervolgfunctie na de bedrijfsbeëindiging. Hierbij is sprake van een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing, zonder dat dit zorgt voor een wijziging van de feitelijke situatie ter plaatse. Het planvoornemen heeft dus geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen gaat vooralsnog dus niet gepaard met bouwactiviteiten. Mocht dit echter in de toekomst desondanks aan de orde zijn (bouw / verbouw) dan wordt er gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Als er wijzigingen-aanpassingen en/of veranderingen op het terrein en/of gebouwen zijn dan gelden de op dat moment geldende regels volgens het vigerende GRP en/of dan geldende regels. Dit kan betekenen dat er waterberging op het terrein aangebracht moet worden. Dit moet ook als de bestaande gebouwen intern verbouwd moeten worden.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

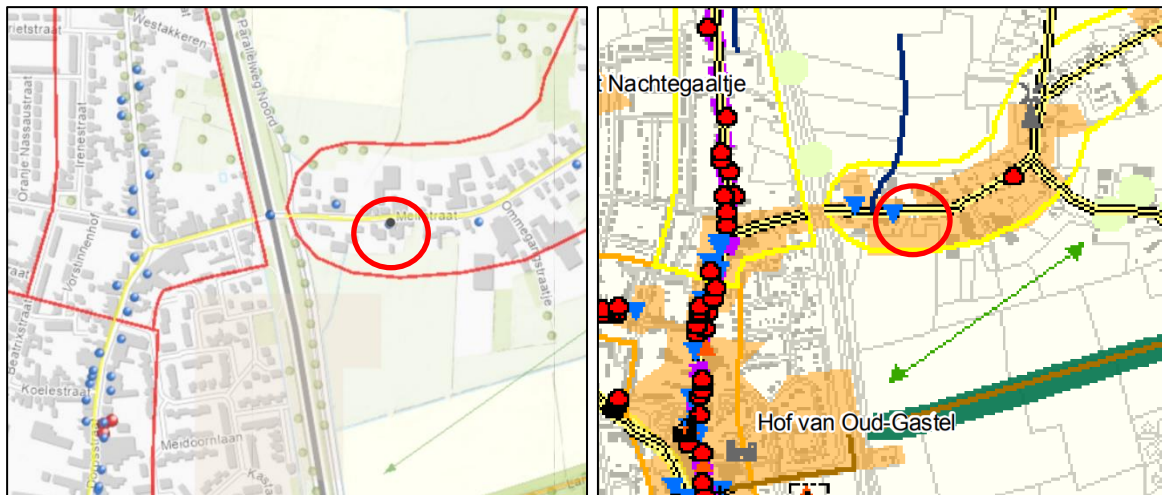
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden 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.

Beleid provincie Noord-Brabant

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 aangeven.

Beoordeling

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en een uitsnede van de Cultuurhistorische kaart van Halderberge. Het plangebied is hierbij rood omcirkeld.



Afbeelding 8

Het plangebied is gelegen aan de historische gezien waardevolle lijn van de Meirstraat. Tevens is het bebouwingslint aangewezen als 'historische stedenbouw'. Meer specifiek is de bestaande schuur op de planlocatie aangewezen als gemeentelijk monument en op de provinciale kaart als cultuurhistorisch waardevolle bouwkunst.

Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge "Inspirerend verleden" vastgesteld. Cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge. Ze maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge. De dorpen en het buitengebied van Halderberge zijn door allerlei ontwikkelingen sterk gewijzigd, maar er is ook veel hetzelfde gebleven. Doel is om bij al die veranderingen het karakter van Halderberge te koesteren en te versterken.

Gemeentelijk monument:

De grote schuur is aangewezen als gemeentelijk monument. Op basis van de cultuurhistorische beschrijving is deze gebouwd als schuur en als zodanig nog in gebruik. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is de schuur nog steeds in gebruik als schuur. In de beoogde situatie valt het gebruik nog steeds onder de noemer als zijnde "schuur" in de vorm van een garage. Gezien de geringe oppervlakte van 160 m² is het te verwachten gebruik in de beoogde situatie vergelijkbaar met ieder ander bijgebouw in het buitengebied, waar reeds op grote percelen vergunningsvrij ook 150 m² aan bijgebouwen mag bestaan.

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de in de aanwezige cultuurhistorische waarden. Door het op een passende manier herbestemmen naar een burger woonfunctie wordt een nieuwe economische drager gevonden voor de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te



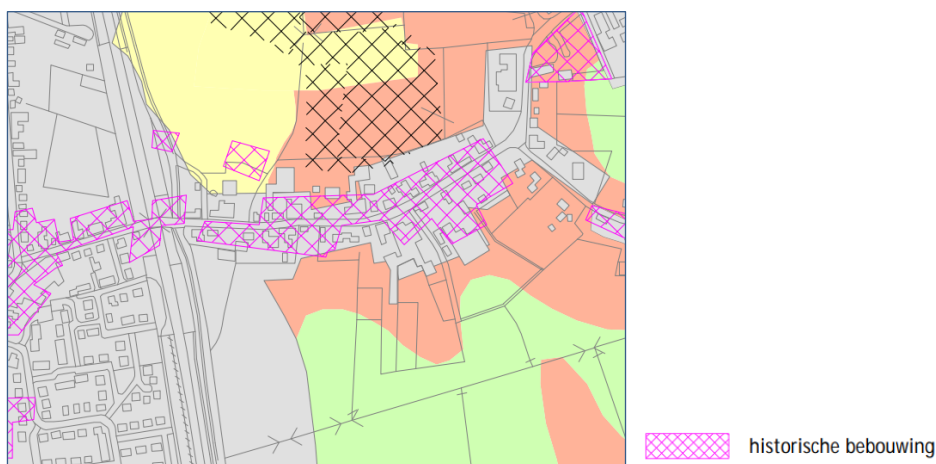
houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

In 2011 is de beleidsnota archeologie gemeente Halderberge 'Ons ongeschreven verleden' vastgesteld. Dit is een vervolg op de in 2005 vastgestelde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op de archeologische verwachtingskaarten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting. In algemene zin kan gesteld worden dat, indien bodemingrepen niet vermeden kunnen worden, het de voorkeur heeft deze zoveel mogelijk plaats te laten vinden in zones met een lage of een onbekende archeologische verwachting. Voor deze gebieden is feitelijk geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en er gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming. Ten aanzien van de zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting geldt dat archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 40 cm.

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge regels opgenomen inzake archeologie. Middels archeologische dubbelbestemmingen worden hierbij restricties gesteld aan bodemingrepen, bijvoorbeeld bij het bouwen of het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden (aanlegactiviteiten). Al naar gelang de dubbelbestemming en de archeologische verwachtingswaarde geldt daarbij een striktere bescherming. Bodemingrepen van een geringe omvang zijn daarbij van archeologisch onderzoek uitgezonderd. Daarbij dient te vermeld te worden dat in het vigerend bestemmingsplan abusievelijk de hoge archeologische waarde van het gebied als "historische bebouwing" niet is opgenomen. Hiermee ontbreekt de dubbelbestemming archeologie in het moederplan. Derhalve zijn de archeologische verwachtingskaarten (kaartbijlage 4 en 5d) geraadpleegd, op de kaarten is aangegeven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in de vroege fase van de planvorming.

Het planvoornemen gaat niet gepaard met bodemingrepen. Het planvoornemen heeft als doelstelling een planologische functiewijziging, met de herbestemming van het bedrijfsbouwvlak naar een burgerwoning. De ontwikkeling heeft derhalve ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Geconcludeerd kan worden, dat er niet in strijd gehandeld zal worden met de regelgeving omtrent archeologie.





4.6 Natuur

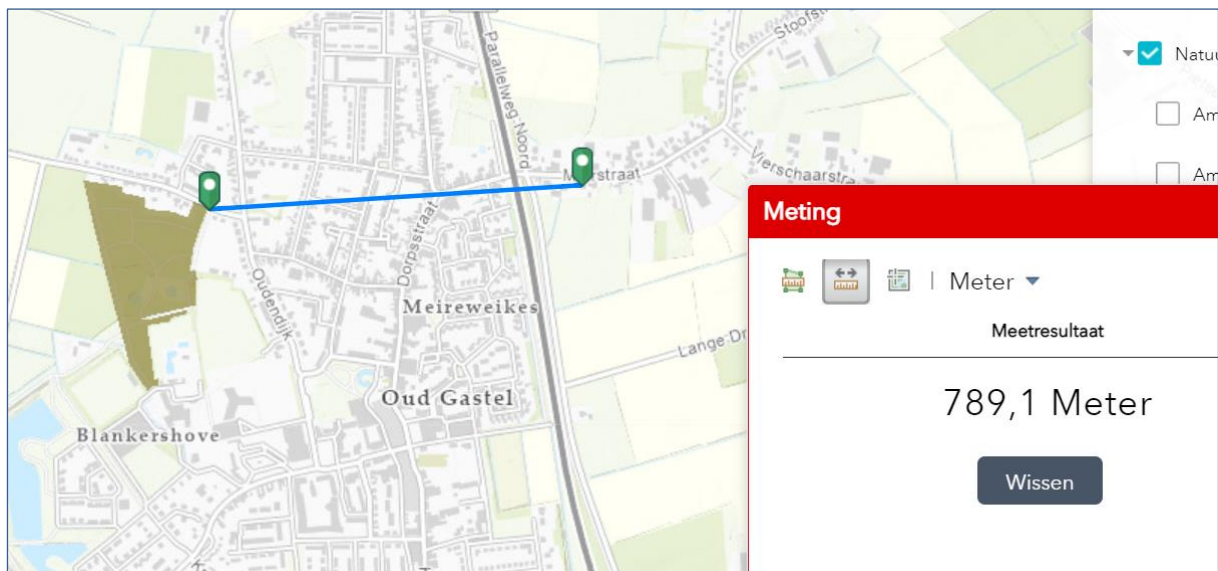
Toetsingskader

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

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

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Het plan doet geen afbreuk aan omliggende gebieden van het Natuurnetwerk Nederland, respectievelijk Brabant. Het plangebied is op 789 meter gelegen van het dichtstgelegen deel van de NNB, zie onderstaande afbeelding.



4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Krammer Volkerak op circa 11 kilometer.



Ten aanzien van de depositie van stikstof op de natuurgebieden in de beoogde situatie zijn de volgende aannames relevant.

- 1 cv installatie woonhuis (3.300 m³ gasverbruik (2,2 kg NO_x))
- Dagelijks 8 lichte voertuigbewegingen west bewoners
- Dagelijks 8 lichte voertuigbewegingen oost bewoners

Ten opzichte van de bestaande situatie is echter geen sprake van een toename, maar eerder van een afname. Dit omdat de bedrijfsmatige voertuigbewegingen niet meer voor komen. De beoogde situatie is doorgerekend middels AERIUS, welke is toegevoegd als bijlage. Het plan heeft geen grotere stikstofdepositie dan 0,00 mol/ha/jr op omliggende gebieden.

4.6.2 Wet stikstofreductie en natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor is de realisatiefase vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie.

Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige plan.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

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

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.



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

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

Beoordeling

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar een burgerwoning. In onderhavige situatie is er geen sprake van het slopen van bestaande bebouwing. Bovendien zijn ook geen overige aanpassingen aan de woning of in het plangebied benodigd. Het planvoornemen gaat niet gepaard met relevante ruimtelijke ingrepen in het plangebied.

Het aspect flora en fauna staat dus met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Mochten er desondanks op de planlocatie beschermde soorten worden aangetroffen, dan geldt bovendien onverkort de algemene wettelijke zorgplicht.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

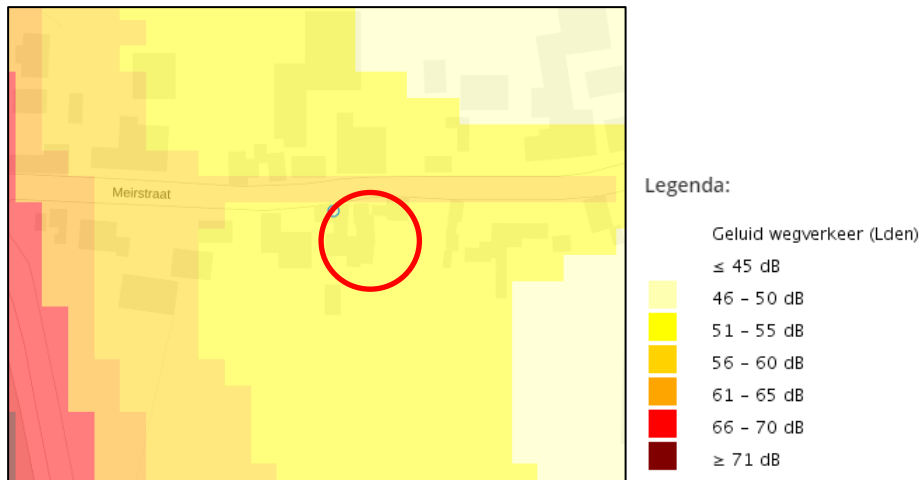
- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen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

Tevens is in de Wet geluidhinder geregeld dat als een ontwikkeling is gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Als gevolg van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel beoordeeld of sprake is van een “goed woon- en leefklimaat” op basis van onderstaande uitsnede.

De geluidbelasting op de woning bedraagt op de voorgevel van de woning circa 51 tot 55 dB. Dit is acceptabel bij herbestemming van deze woning van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in het buitengebied. Navolgende figuur geeft een kaart met de indicatieve geluidbelasting op de woning. De woning heeft een geluidluwe zijde aan de achterzijde van de woning.



Afbeelding 9 Uitsnede Atlas Leefomgeving Geluid Wegverkeer (2017)

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

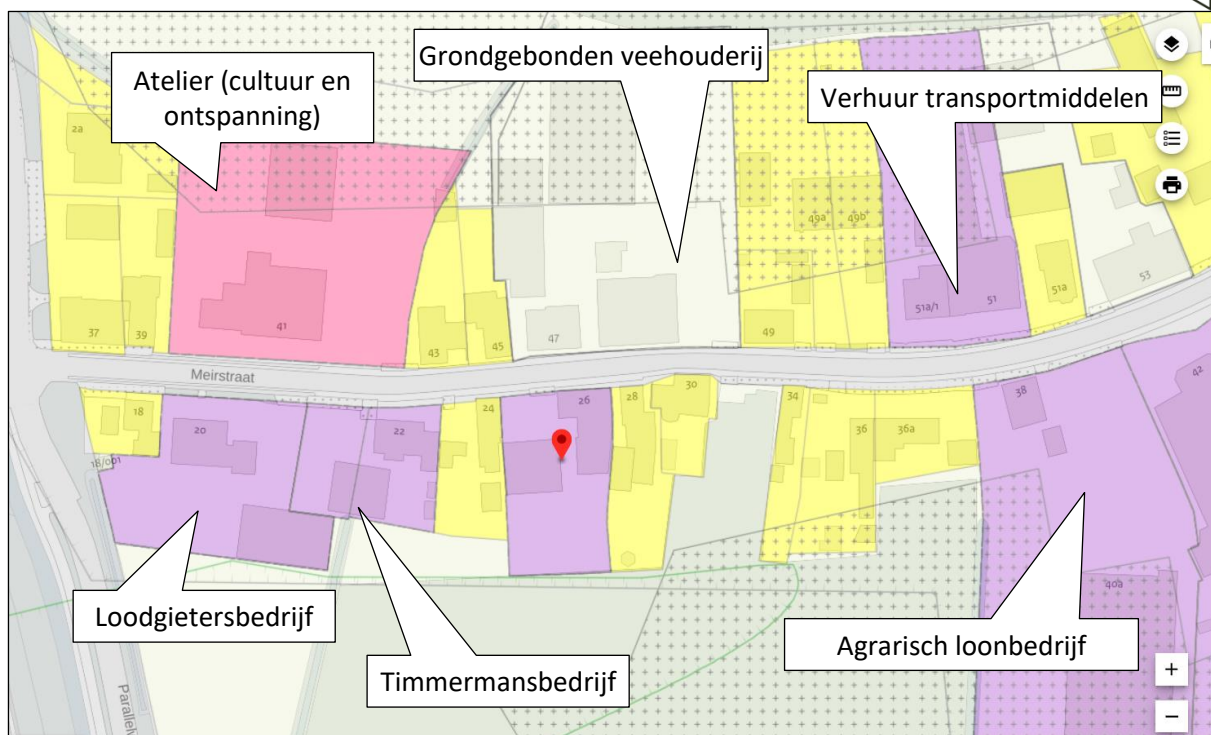
Toetsingskader

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

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Beoordeling

Op onderstaande afbeelding zijn de omliggende bedrijven rondom de planlocatie weergegeven.



De omgeving van het plangebied aan Meirstraat 26 te Oud Gastel kan vanwege de diversiteit aan bedrijven getypeerd worden als 'gemengd buitengebied'. Hierdoor mag de afstandstrap met een stap worden verlaagd.

In onderstaand overzicht is per omliggend bedrijf getoetst aan de worst-case VNG-adviesafstand voor een gemengd gebied. Hierbij is gemeten van de rand van het bestemmingsvlak van het bedrijf tot de gevel van de woning.

Adres	Toegestaan bedrijf	Vergelijkbare beschrijving VNG handreiking	Richtafstand	Werkelijke afstand
Meirstraat 41	Atelier	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10 m	36 m
Meirstraat 47	Grondgebonden melkveehouderij	Houden van rundvee	30 m voor aspecten 'stof en geluid', voor geur zie volgende paragraaf	10 m
Meirstraat 51-51A	Woning / Verhuur transportmiddelen	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen	30 m	65 m
Meirstraat 38	Agrarisch loonbedrijf	Loonbedrijven: b.o. > 500 m ²	30 m	85 m
Meirstraat 20	Loodgietersbedrijf	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	30 m	58 m
Meirstraat 22	Timmermansbedrijf	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	10 m	26 m



Uit bovenstaand overzicht blijkt dat aan alle adviesafstanden kan worden voldaan behoudens die ten aanzien van de melkveehouderij op Meirstraat 47.

De melkveehouderij moet echter in de bestaande situatie al rekening houden met de bestaande niet-agrarische bedrijfswoning op de planlocatie. Daarbij is van belang dat in de bedrijfswoning reeds wordt gewoond en dat deze situatie door de planontwikkeling niet verandert. Deze woning is op eenzelfde manier beschermd ten aanzien van geluid, stof en gevaar als de beoogde burgerwoning.

Hiertoe kan worden geconcludeerd dat het bedrijf op Meirstraat 47 door het planvoornemen niet verder wordt gehinderd in zijn bedrijfsvoering dan in de bestaande situatie. Tevens kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat minimaal gelijk is als in de bestaande situatie en daarmee aanvaardbaar.

Ten aanzien van de overige bedrijven in de omgeving wordt voldaan aan de adviesafstand waardoor eveneens geconcludeerd mag worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijven worden reeds gehinderd in hun bedrijfsvoering door dichterbij gelegen burgerwoningen.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.



4.10.1 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant kan de achtergrondbelasting van de planlocatie worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 0 tot 3 ouE/m³ ter plaatse van de planlocatie. Bij de geurkaart dient wel opgemerkt te worden, als kanttekening, dat de leefkwaliteit mogelijk rooskleuriger wordt afgebeeld dan in werkelijkheid gezien de korte afstand tot de veehouderij op Meirstraat 47. Daarentegen worden op locatie minder meststieren gehouden dan waar de kaart van de ODZOB vanuit gaat.



Afbeelding 10 Kaart achtergrondbelasting planlocatie (Bron: ODZOB, peildatum maart 2022)

4.10.2 Individuele geurhinder (voorgroondbelasting)

In de nabijheid van de planlocatie is sprake van één dominante veehouderij. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft Meirstraat 47 op circa 10 meter. Op locatie is een milieutoestemming aanwezig om onderstaande dieren aantallen te houden (middel Hinderwetvergunning van 24 februari 1982 en milieuneutrale melding van 12 oktober 1994:

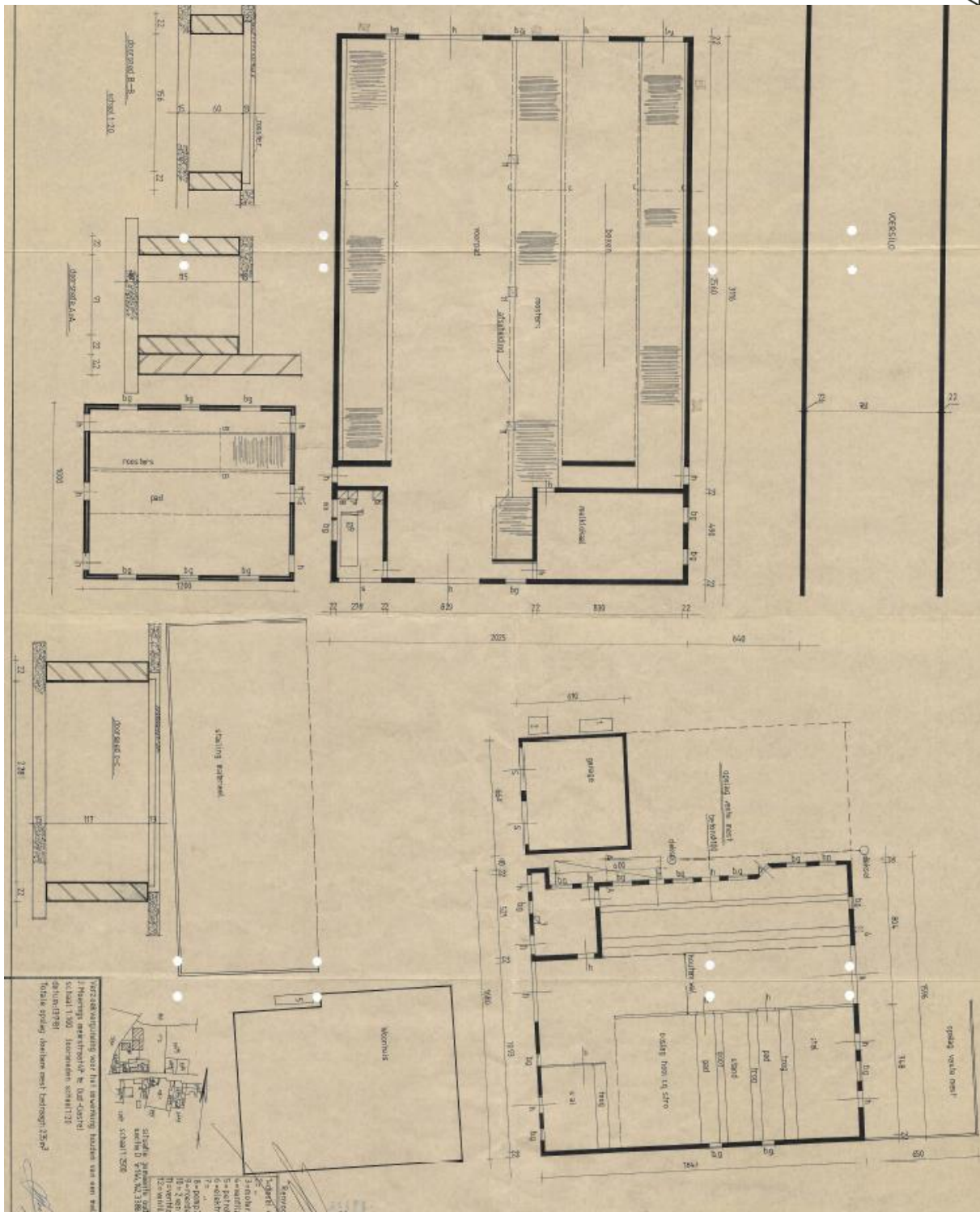
- 110 melkkoeien
- 10 vleestieren
- 35 stuks vrouwelijk jongvee
- 11 paarden

Sinds 1994 hebben er geen veranderingen meer plaatsgevonden op het bedrijf. De afstand tussen de woning op de planlocatie en de veehouderij betreft een historisch gegroeide situatie, zijnde een overbelaste situatie voor geur. Door deze situatie zal het veehouderijbedrijf bij iedere toekomstige ontwikkeling moeten voldoen aan de huidige regels. Dit betekent dat een toename van vee enkel mag geschieden op een afstand van meer dan 50 meter ten opzichte van de omliggende woningen.

Voor melkkoeien en vrouwelijk jongvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld en geldt een vaste afstand van 50 meter. Binnen 50 meter van de veehouderij zijn andere burgerwoningen rondom de veehouderij dichtbij gelegen dan de betreffende woning in het plangebied. De veehouderij wordt hierdoor reeds beperkt in zijn bedrijfsvoering.

[illegible]

Uit de milieugegevens blijkt dat het jongvee en de melkkoeien worden gehouden in de melkveestal. Hieronder is een afbeelding opgenomen van de plattegrondtekening van de Hinderwetvergunning van 23-3-1982.



Plattegrondtekening Hinderwetvergunning 23-3-1982

Onderhavige planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Halderberge, dit betreft geen concentratiegebied voor toepassing van de Wgv. De gemeente Halderberge beschikt bovendien niet over een eigen geurverordening. Derhalve is de wettelijke normstelling van toepassing, indien een veehouderij voornemens is om uit te breiden of te wijzigen. Conform de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer betreft het, als relevant voor onderhavige situatie (buiten de bebouwde kom, buiten concentratiegebied):

- Een maximale geurbelasting van 8,0 OUE/m³ voorgrondbelasting op een geurgevoelig object. Het betreft daarbij de geurbelasting veroorzaakt door dieren met geuremissiefactor



in de ministeriële regeling Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), zoals varkens, pluimvee of vleesrunderen.

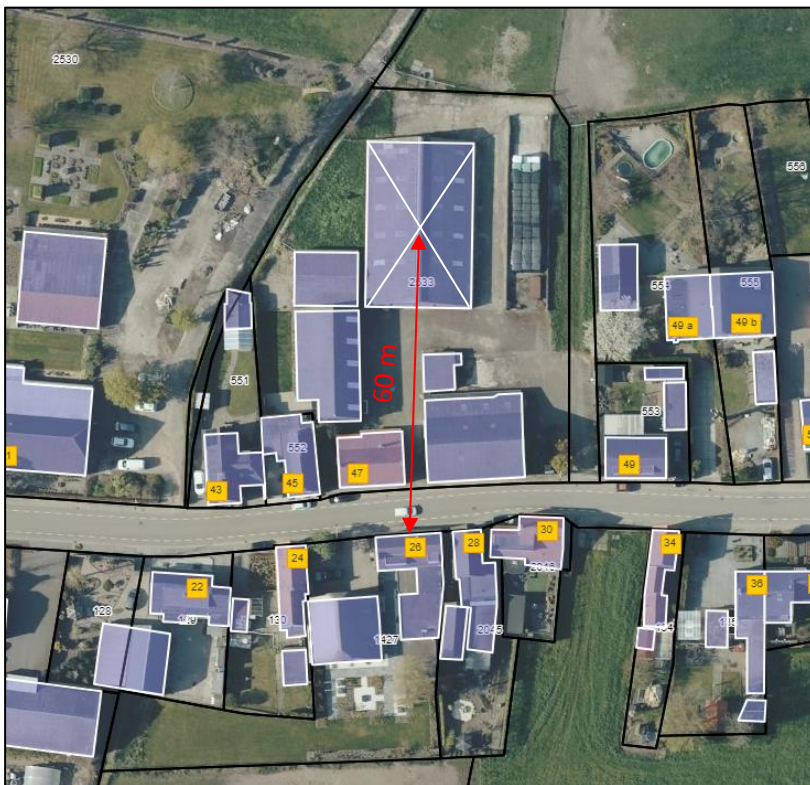
- Een minimaal vereiste afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van een stal en een geurgevoelig object. Het betreft daarbij veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling (Rgv) een geuremissiefactor is vastgesteld (zoals paarden of melkrundvee).
- Daarnaast geldt voor alle stallen (ongeacht de diercategorie) een minimale afstand tussen de buitenzijde van de gevel van een dierenverblijf en het geurgevoelig object van 25 meter.

Voor de achtergrondbelasting (geur ten gevolge van de veelheid aan veehouderijen in een gebied) geldt geen formele normstelling. Hiervoor geldt een afweging in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dus of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De provincie Noord-Brabant hanteert in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (voor de toetsing vanuit veehouderijen) in het buitengebied een maximum van 20% geurgehinderden (dit komt in niet-concentratiegebied overeen met een achtergrondbelasting van 10 OUE/m³).

De veehouderijendichtheid rondom het plangebied is zeer laag. Bovendien is er geen sprake van het toevoegen van nieuwe geurgevoelige objecten in het plangebied. Er is reeds sprake van een bestaand geurgevoelig object (de woning) en deze blijft ongewijzigd behouden.

De bescherming van dit geurgevoelige object blijft bovendien ongewijzigd behouden, daar de locatie geen voormalig veehouderijbedrijf betreft (de normstelling en toetsing op een bedrijfswoning bij een dakdekkersbedrijf en een burgerwoning zijn in de geurwetgeving gelijkkluidend). Het voornemen heeft derhalve geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderij. Daardoor resteert een beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De afstand het centraal emissiepunt van de melkveeststal bedraagt 60 meter waardoor op basis van de vaste afstand uit de Wet geurhinder en veehouderij sprake is van een aanvaardbare situatie.



Afbeelding 11



Voor het houden van de 10 vleesstieren met een vergunde geuremissie van 356 ouE/s is onderstaande geurberekening gemaakt. Hieruit is een voorgrond geurbelasting berekend van 2 OUE/m³. Waarmee onder de norm van 8 OUE/m³ voor het buitengebied wordt gebleven. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uitgaande van dieren met een geuremissiefactor.

Gezien de veehouderij reeds wordt beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden én de bestaande niet-agrarische bedrijfswoning eenzelfde beschermingsregime kent dan de beoogde burgerwoning is derhalve sprake van een aanvaardbare situatie.

Gegenereerd op: 31-10-2022 berekend met : V-Stacks Vergunning 2020 Release juli 2020 (c) DNV GL

Page 1

Naam van de berekening: Meirstraat 47

Gemaakt op: 2022-10-31 10:56:30

Rekentijd: 0:00:11

Naam van het bedrijf: Meirstraat 47

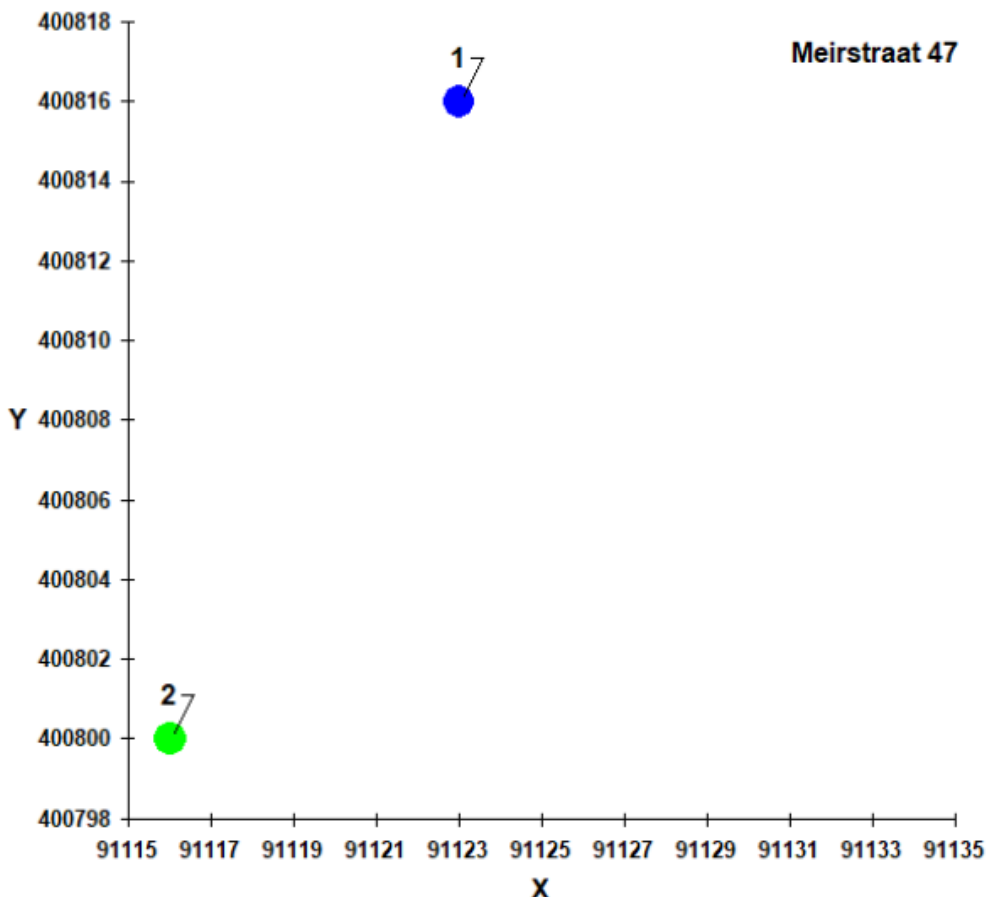
Berekende ruwheid: 0,300 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Meirstraat 47	91 123	400 816	1,0	0,5	0,40	356	4,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnom	Geurbelasting
2	Meirstraat 26	91 116	400 800	8,0	2,0



4.10.3 Conclusie

Op basis van de voorgrond en achtergrondbelasting is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden omliggende veehouderijen niet beperkt in hun ontwikkelingen.



4.11 Gezondheid

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde situatie dient onderzocht te worden of er ter plaatse van de beoogde woning geen sprake is van aantasting van de volksgezondheid, daarom is het onderwerp volksgezondheid meegenomen in deze ruimtelijke ordening.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

Gemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 500 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richt-afstand'.

Binnen 500 meter van de planlocatie zijn geen varkens of pluimveehouderijen gelegen.

Het aspect 'endotoxine' staat de planvorming niet in de weg.

4.11.3 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw 'kwetsbaar object' opgericht, het betreft enkel de bestaande woning omzetten naar burgerwoning.

Het aspect 'geitenhouderijen' staat de planvorming niet in de weg.



4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

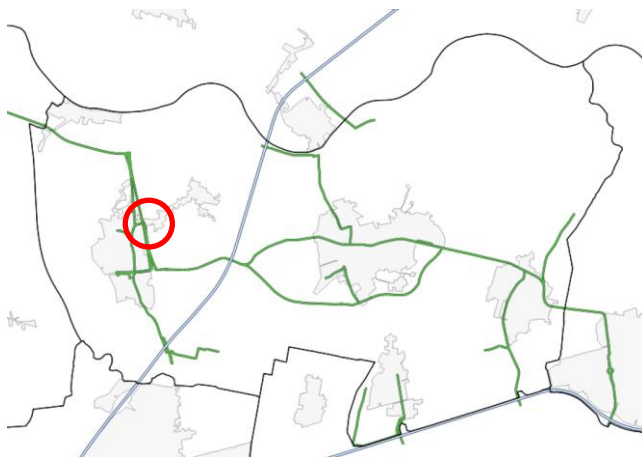
Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

Beoordeling

De planlocatie, zoals weergegeven in de volgende afbeelding, is gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute, namelijk de A17 gelegen op circa 1,7 kilometer. In verband met het vervoer van toxische stoffen geldt een invloedsgebied.

Uit onderzoek van de OMWB blijkt tevens dat over de N268 sprake is van transport met gevaarlijke stoffen. Uit het onderzoek 'Rapportage Vervoer Gevaarlijke Stoffen Actualisatie 2017-2018 Gemeente Halderberge' blijkt dat in de gemeente Halderberge op geen van de gemeentelijke transportroutes sprake van een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico. Dit blijkt tevens uit onderstaande afbeelding uit het rapport waar alle wegen met vervoer van gevaarlijke stoffen zijn aangeduid met een donkergroene kleur. De donkergroene kleur geeft een lage jaarintensiteit weer.



Tabel 2: Categorieën GF3 transporten per jaar

Kleur	Jaarintensiteit GF3
Donkergroen (DG)	< 129
Lichtgroen (LG)	130 < x < 289
Geel (G)	290 < x < 369
Oranje (O)	370 < x < 809
Rood (R)	> 810

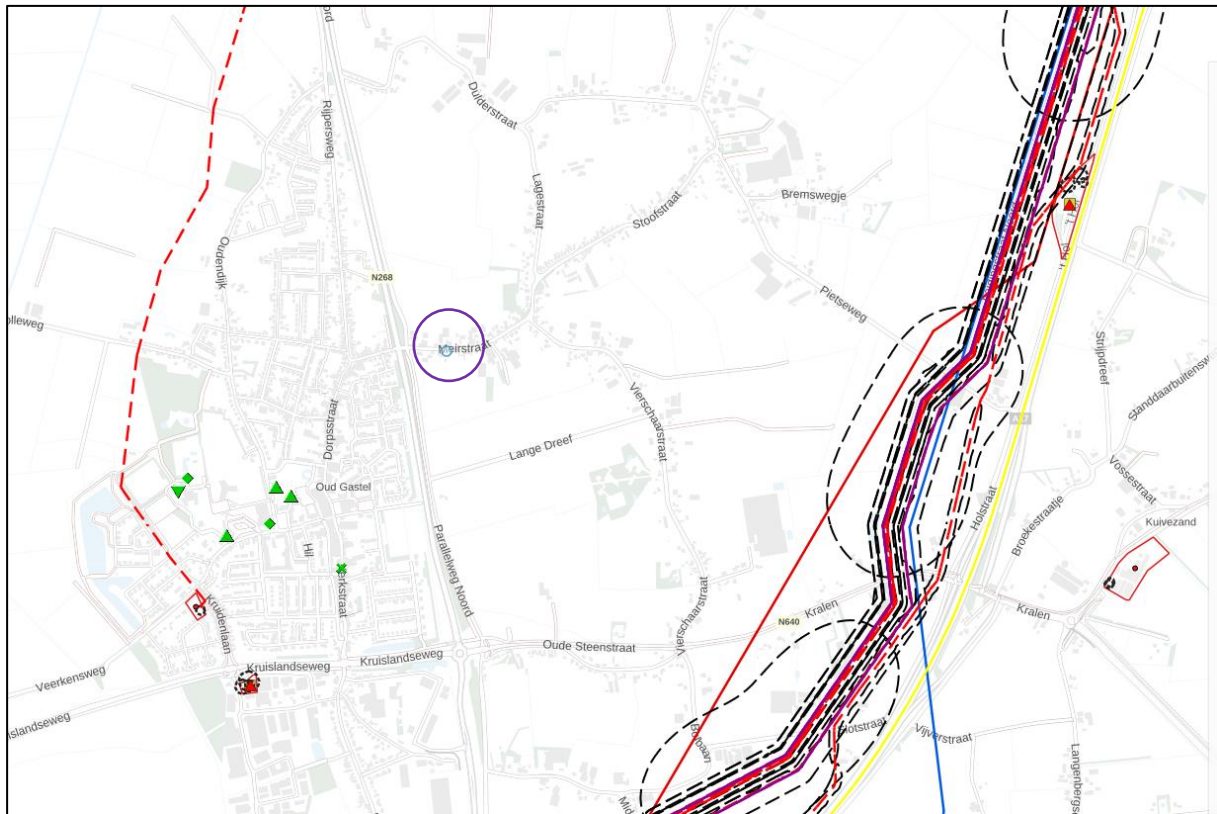
Voor vrijwel alle wegen kan zonder nader onderzoek gesteld worden dat sprake is van een waarde van het groepsrisico, dat lager is dan $0,1 \times OW$. Dit betekent dat bij nieuwe kleinschalige ontwikkelingen nabij deze wegen geen inzicht behoeft te worden gegeven in het groepsrisico. Volstaan kan worden met een beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies van de Veiligheidsregio opgesteld, derhalve is deze toegevoegd in de bijlage.



De overige risicobron in de omgeving is de gasleiding op circa 900 meter. De planlocatie is gelegen buiten de veiligheidsafstand van 10 meter.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen of aanvullende risico's op het gebied van externe veiligheid optreden.



Afbeelding 12 Uitsnede Risicokaart.nl

4.13 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

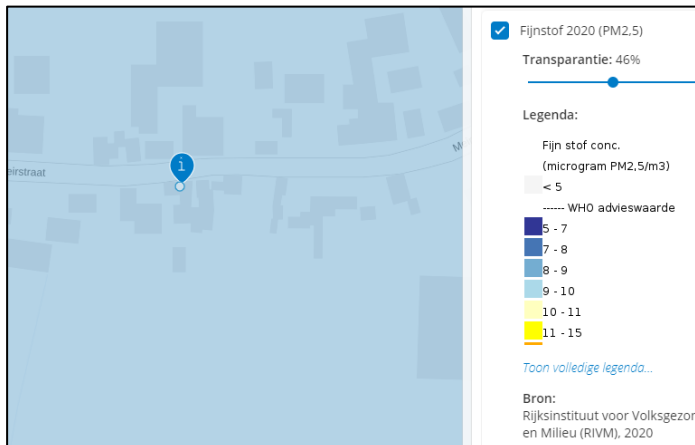
In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

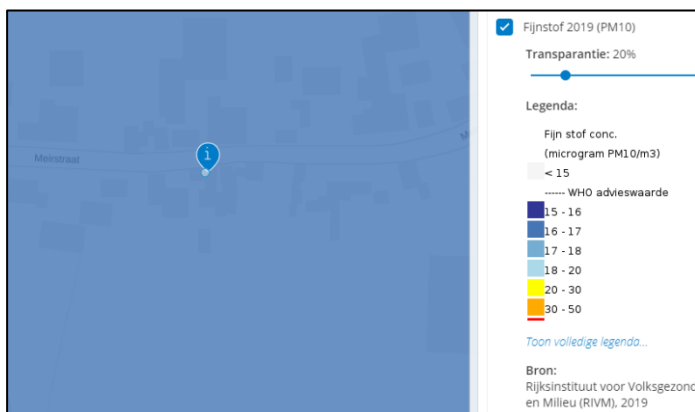
Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar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



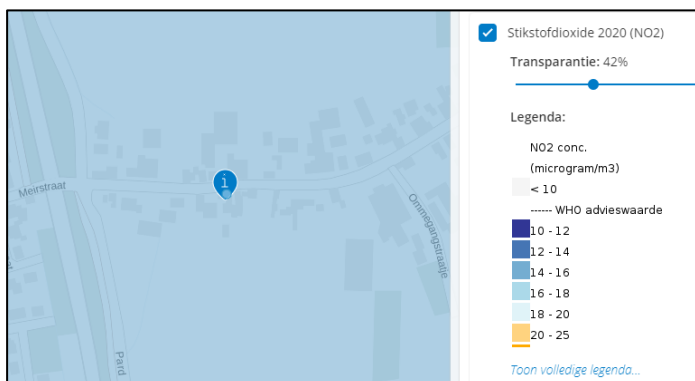
Conform onderstaande actuele pm10 en pm2,5 kaart is ter plaatse van de planlocatie sprake van een range die de normen van pm10 respectievelijk pm2,5 niet overschrijdt.



Afbeelding 13 Pm2,5 kaart: concentratie van 8 microgram



Afbeelding 14 Pm10 kaart: concentratie van 16 microgram



Afbeelding 6 NO2 kaart: concentratie van 14 microgram

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



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

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

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties. Voor woningbouwlocaties wordt in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen beschouwd als NIBM. Indien het planinitiatief wordt vergeleken met een uitbreiding van 1500 nieuwe woningen kan eveneens worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit wordt tevens aangetoond door onderstaande berekening.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;



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

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onder categorie D11.2 gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.



Het onderhavig plan voorziet in het herbestemmen van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het omzetten van de kleinschalige cultuurhistorische bedrijfsbebouwing naar een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw bij de burgerwoning.

Het plan kan, gelet op de aard en omvang ervan en recente jurisprudentie (uitspraak van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729), inzake de realisatie van 12 woningen, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Nu de voorziene ontwikkeling niet voorziet in de toevoeging van een woning en daarmee dus geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

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

5.2 Opbouw wijzigingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden. In dergelijke bestemmingsplannen kunnen wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Voor dergelijke bevoegdheden dient dan een wijzigingsplan te worden opgesteld. Onderhavig plan maakt gebruik van zo'n wijzigingsbevoegdheid.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.3 Toelichting verbeelding

Als basis voor onderhavig plan wordt de vigerende verbeelding (afkomstig van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge') gehanteerd. Hierbij worden enkel de aanpassingen doorgevoerd die betrekking hebben op het voornemen en de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'.

Conform de wijzigingsbevoegdheid wordt het bestemmingsvlak vervangen en wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' met aanduiding voor het behoud van de (cultuurhistorische) bijgebouwen toegekend. Als laatste is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de landschappelijke inpassing wordt bestemd met de enkelbestemming 'Groen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. De overige gronden behouden de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor het overige blijft de verbeelding ongewijzigd behouden. De aanwezige gebiedsaanduidingen ('milieuzone – reservering waterberging' en 'overige zone – bebouwingsconcentraties') blijven behouden.



5.4 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemenerregels en overgangs- en slotregels. Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP.

Doordat onderhavig plan een wijzigingsplan betreft, dienen de regels van het moederplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' als basis. Formeel kan het plan enkel gewijzigd worden, conform de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat de regels nagenoeg ongewijzigd worden overgenomen en waar nodig enkel aangevuld worden om te kunnen voldoen aan de bepalingen uit de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Bij onderhavig wijzigingsplan is in de regels gekozen voor een systematiek met een verwijzing naar de regels van het moederplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. Bij deze verwijzing is opgenomen dat deze regels ongewijzigd van toepassing blijven, behoudens waarvoor aanvullend een aantal extra voorwaarden zijn opgenomen.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en Gemeente Halderberge draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Halderberge en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Halderberge en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

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

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

Hierbij zijn geen zienswijze ingediend.



BIJLAGEN

1 Standaardadvies Veiligheidsregio

2 AERIUS-berekening