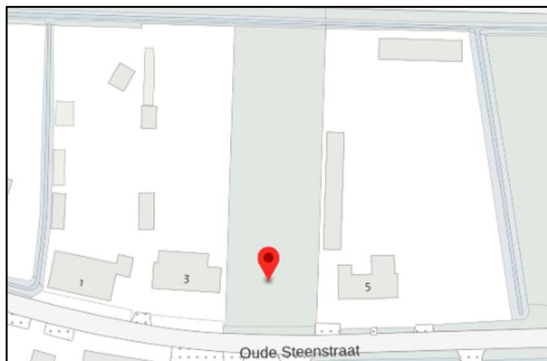


R & S advies, uw partner voor o.a.:

- Omgevingsvergunning Wabo - Waterwet
- Wet Natuurbescherming – PAS melding
- Bestemmingsplannen - planologische afwijking
- Locatieonderzoek
- (plan) MER-rapportages/Vormvrije-m.e.r.
- Beoordeling Fysieke leefomgeving (geurhinder -luchtkwaliteit -stikstof)
- Juridische Advies
- Bedrijfsplan - Marketing

Toelichting, Wijzigingsplan 'Ruimte voor Ruimte Oude Steenstraat ong. tussen 3 en 5 Oud Gastel'



NL.IMRO.1655.BPW6065-C001



Langegracht 4b

5091 SJ Middelbeers

Telnr. 013 – 514 4175

Email: algemeen@rensadvies.com

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: bekend bij adviseur
Contactpersoon: bekend bij adviseur
Adres: Engelseweg 6a
Gemeente: 4756 SE Kruisland (Gemeente Steenbergen)

Naam en adres inrichting

Naam: bekend bij adviseur
Adres: Oude Steenstraat ongenummerd
Gemeente: 4751 GT Oud Gastel (Gemeente Halderberge)

Naam en adres bevoegd gezag Ruimtelijke Ordening

Adres: Parklaan 15
Gemeente: 4730 AA Oudenbosch

Datum: 11 december 2023, vastgesteld 15 maart 2025
Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot
Naam: Ingrid Spapens

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Beschrijving activiteit	5
1.3	Ligging plangebied	5
1.4	Doel van het wijzigingsplan.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Projectprofiel	7
2.1	Huidige planologische situatie	7
2.2	Nieuwe planologische situatie	8
3	Het beleidskader.....	10
3.1	Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	10
3.2	Ladder duurzame verstedelijking	11
3.3	Provinciaal beleid.....	11
3.3.1.	Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018	12
3.3.2.	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3.2.1	Algemene artikelen	15
3.3.2.2	Relevante artikelen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	16
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Omgevingsvisie gemeente Halderberge	19
3.4.2	Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge.....	21
3.4.3	Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge.....	24
4	Ruimtelijke aspecten	27
4.1	Stedenbouwkundige inpassing	27
4.2	Ontsluiting en parkeren.....	28
4.3	Kwaliteitsverbetering landschap	28
4.4	Archeologie	29
4.4.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	29
4.4.2	Archeologiebeleid Halderberge	29
4.5	Cultuurhistorie.....	30
5	Milieuaspecten	33
5.1	Water	33
5.1.1	Beleidskader	33
5.1.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie.....	34

5.1.3	Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	35
5.2	Natuur	36
5.2.1	Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000	36
5.2.2	Gebiedsbescherming	37
5.2.3	Soortenbescherming	39
5.3	Geur en veehouderijen.....	39
5.4	Luchtkwaliteit	43
5.5	Volksgezondheid.....	46
5.5.1	Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden.....	46
5.5.2	Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid	47
5.5.3	Geitenhouderijen.....	49
5.6	Geluid.....	49
5.6.1	Wegverkeerslawaaï.....	49
5.6.2	Akoestisch onderzoek industrielawaai	50
5.7	Bedrijven en milieuzonering	51
5.8	Bodemkwaliteit	53
5.9	Externe veiligheid	54
5.9.1	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	54
5.9.2	Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)	54
5.9.3	Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)	55
5.9.5	Beoordeling plangebied	55
5.9.6	Beperkte verantwoording groepsrisico	56
5.10	Spuitzones	57
5.11	Milieu Effect Rapportage.....	57
6.	Juridische vormgeving.....	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Algemene toelichting verbeelding	59
6.3	Bestemmingsplan	59
6.4	Toelichting op de regels	59
7	Uitvoerbaarheid.....	60
7.1	Economische uitvoerbaarheid	60
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.1	Inspraakprocedure	61
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	61

8.3	Omgevingsdialoog.....	61
8.4	Zienswijzen.....	62
8.5	Beroep/ voorlopige voorziening	62

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel op het perceel tussen Oude Steenstraat 3 en 5. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Oud en Nieuw Gastel, Sectie G, nummer 56. Binnen de gemeente Halderberge is de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Halderberge opgesteld, waarin aangegeven is waar ruimte-voor-ruimte woningen mogen worden gerealiseerd. Bovengenoemde locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie met de aanduiding 'Zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing', waar ruimte voor ruimte woningen mogen worden gerealiseerd. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', bestemd als Agrarisch.

1.2 Beschrijving activiteit

Het voornemen betreft het wijzigingen van het bestemmingsplan waardoor het realiseren van een ruimte voor ruimte woning op het perceel tussen Oude Steenstraat 3 en 5 in Oud Gastel mogelijk wordt gemaakt.

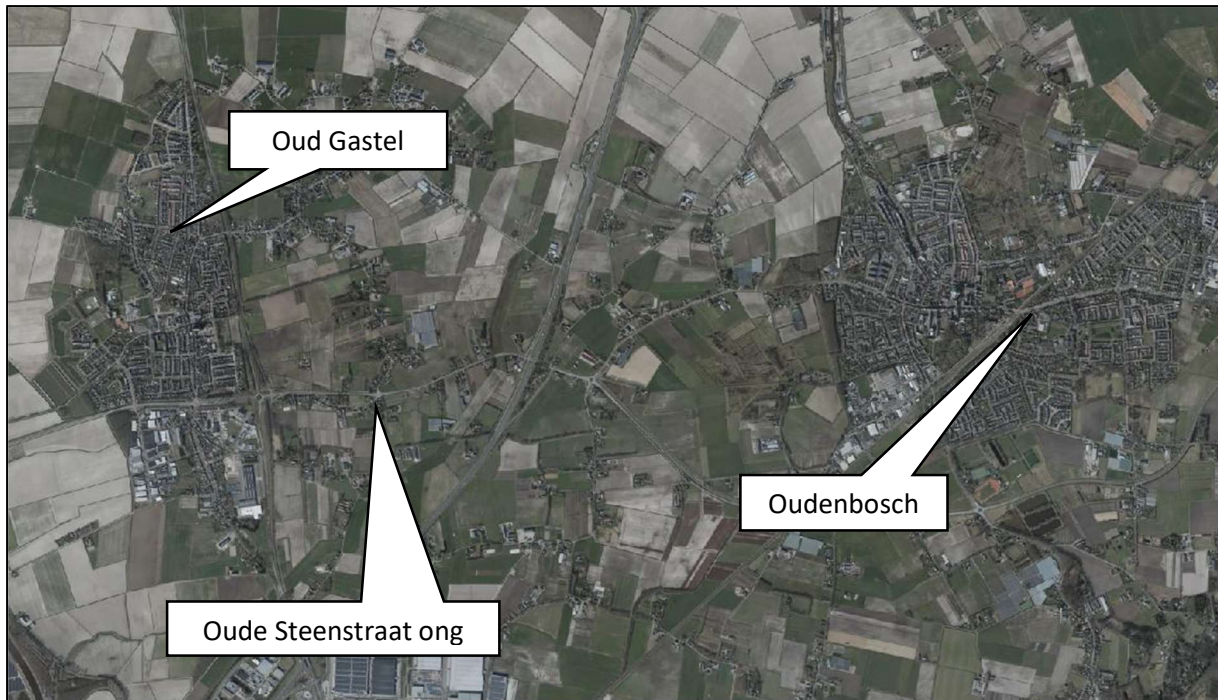
1.3 Ligging plangebied

De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waar burgerwoningen, bedrijven en akkerlanden elkaar afwisselen. De planlocatie ligt op ca. 600 meter van de dorpskern Oud Gastel. Het perceel waar de geplande activiteit plaats gaat vinden is kadastraal bekend als: gemeente Oud en Nieuw Gastel, Sectie G nummer 56. De huidige perceel grootte is 1.280 m². In figuur 1 is de ligging en de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Oud Gastel. Uit figuur 2 valt op te maken dat de Oude Streenstraat een belangrijke schakel vormt in de doorgaande weg van Oud Gastel naar Oudenbosch. Het plangebied is gelegen op ca 3 km van de kern van Oudenbosch, en ca 600 m van de kern van Oud Gastel. Verder kenmerkt de omgeving zich vooral door akkergronden. Op ca. 10,8 km van de locatie ligt het Natura2000 gebied 'Krammer-Vokerak' en 'Hollands Diep'. Op onderstaande kaart is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 2: Globale ligging plangebied

1.4 Doel van het wijzigingsplan

Op 1 februari 2022 heeft het college van B&W van de gemeente Halderberge besloten in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning op het perceel kadastraal bekend als: gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie G nummer 56. Het wijzigingsplan dient als motivering voor de te volgen procedure voor het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning. In de toelichting wordt gemotiveerd of voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. Naast deze toelichting is er tevens een verbeelding van het plan en planregels toegevoegd. De uitgevoerde deelonderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze plantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving van het wijzigingsplan aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 de te volgen procedure wordt beschreven.

2 Projectprofiel

2.1 Huidige planologische situatie

De betreffende planologische situatie ligt tussen de woonhuizen aan Oude Steenstraat 3 en 5 en is vooralsnog onbebouwd. Het plangebied bestaat thans uit akkergrond ten behoeve van de boomkwekerij. Zie onderstaande foto's ter verduidelijking.



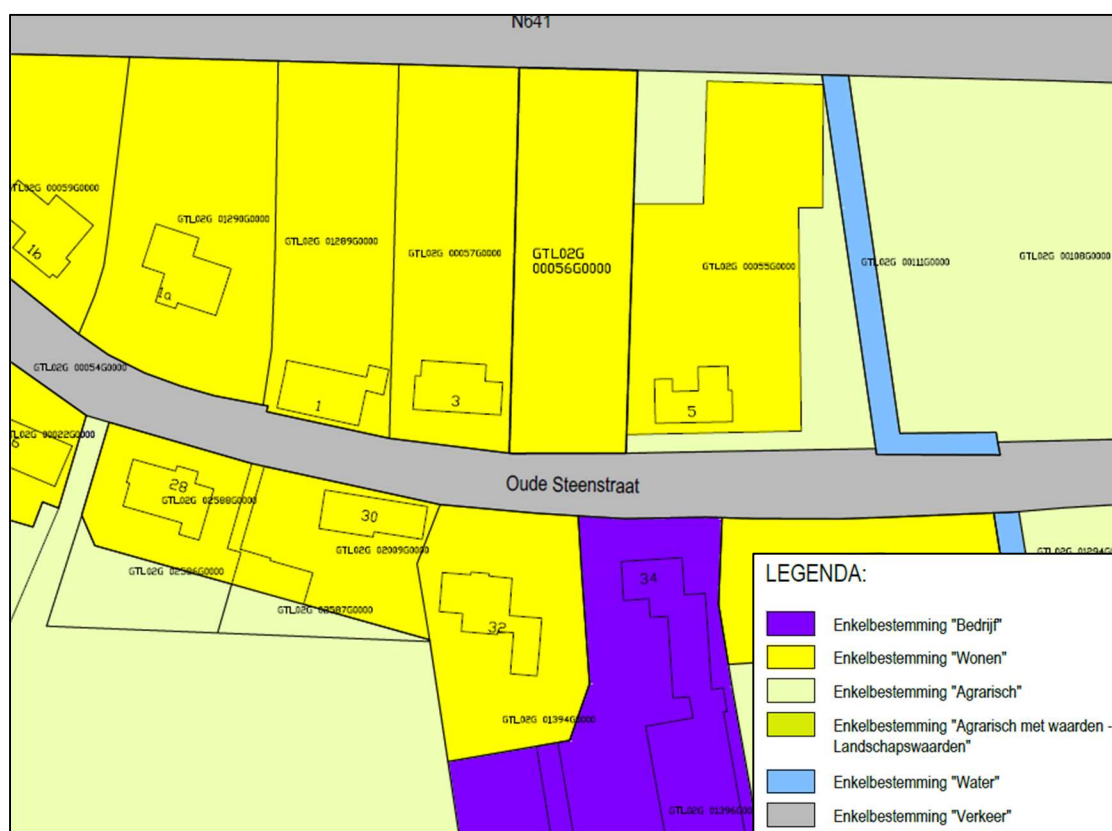
Figuur 3 Impressie omgeving plangebied

2.2 Nieuwe planologische situatie

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied aan de Oude Steenstraat één woning te realiseren in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van woningen niet rechtstreeks mogelijk. Vanuit de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge', ligt het plangebied in bebouwingsconcentratie 'Vierschaar/Kralen', waar het verwezenlijken van een Ruimte voor Ruimte woning mogelijk wordt geacht (zie paragraaf 3.4.2). Op basis van deze gebiedsindeling kan het realiseren van een RvR-woning ruimtelijk onderbouwd worden, mits er aangetoond kan worden dat het plan vanuit milieuhygiëne uitvoerbaar is en dat de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden aangetast.

De nieuwbouw van de Ruimte voor Ruimte woning dient zich toe te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing is divers van karakter. Het betreft voornamelijk bebouwing van na 1930 die slechts ten dele gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren, maar altijd passend binnen de dan geldende bouwkundige praktijk). De woning zal met de kopgevel naar de straat staan. Gedacht kan worden aan de bouwstijl van een klassieke cottage.

In figuur 4 is de beoogde planologische situatie van het plangebied weergegeven. Voor de plaatsing van de woning en het bijgebouw worden de bouwregels, zoals vastgesteld in 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', in acht genomen, met dien verstande dat voor de bouwhoogte en goothoogte wordt aangesloten bij de hoogtes die in de omgeving passend zijn, zoals ook naar voren kwam uit de omgevingsdialoog.



Figuur 4: Nieuwe planologische situatie

De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing bestaande uit een knip- scheerheg aan de noordzijde van het perceel met daarboven landschapsbomen. Verder worden landschapsbomen toegevoegd (tamme kastanje, walnoot en kleinbladige linde). In onderstaande figuur is een impressie van de landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing

3 Het beleidskader

3.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma’s.

De beoogde ontwikkeling hebben in beperkte mate betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het realiseren van een RvR-woning borgt het behoudt van een leefbare omgeving. De aanwezige waarden zullen beschermd blijven. De voorgenomen ontwikkelingen passen hiermee binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het tegengaan van leegstand. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing vooraf is gegaan. Hiermee kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daarmee verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet is vereist.

3.3 Provinciaal beleid

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Deze zijn vertaald in de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In maart 2022 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, geconsolideerd 15-04-2022 vastgesteld.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de Omgevingsvisie, Verordening en Beleidsregel met betrekking tot het gewenst initiatief gemotiveerd.

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2030 (met een doorkijk naar 2050) aangegeven in relatie tot de visie op de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving. Provinciale Staten heeft in de Omgevingsvisie een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren.

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluiten wij met de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. We streven er op onze beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. Want we weten één ding zeker; we zullen in de toekomst - meer dan ooit - moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie geven wij aan wat wij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan.

Programma's:

Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Werken aan de Brabantse energietransitie

Werken aan klimaatproof Brabant

Werken aan slimme netwerkstad

Werken aan concurrerende, duurzame economie

De doelen van de diverse programma's zijn samengevat in en de volgende thema's.

Ad 1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt

Een gezonde leefomgeving

Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofbelasting). Onderhavige ontwikkeling gaat zonder bestrijdingsmiddelen, en zonder grote verkeer aantrekkende werking, doet geen afbreuk aan een gezonde leefomgeving.

Een veilige leefomgeving

Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Onderhavig plan heeft geen betrekking op grootschalige industrie of infrastructurele voorzieningen met (vervoer van) gevaarlijke stoffen. Daarnaast heeft dit project geen invloed op de waterveiligheid vanwege klimaatveranderingen.

Een goede omgevingskwaliteit

We houden (of brengen) de basis op orde zodat het in Brabant -ook in de toekomst- goed wonen, werken en verblijven is. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land.

Wanneer er een RvR-titel wordt aangekocht, dan is deze titel (voor onderhavig plan) gerealiseerd door het saneren van een intensieve veehouderij. De voorgenomen ontwikkeling aan de Oude Steenstraat heeft door de aankoop van een RvR-titel een positieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zal de ontwikkeling worden ingepast met groene structuren zodat de woning het goed werken, wonen en verblijven met elkaar in verbinding brengt. Hetgeen dat past in de visie van Noord-Brabant.

Ad 2. Werken aan de Brabantse energietransitie

Energie die niet is gebaseerd op fossiele bronnen, ligt binnen handbereik en maakt dat onze energievoorziening minder afhankelijk wordt van de gasvoorraden in Nederland of van de import van energie van elders. De hele transitie naar een goed functionerend en betrouwbaar systeem, gebaseerd op andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen, duurt decennia.

We richten ons op nieuwe ontwikkelingen die zich richten op:

- Het verminderen van het energieverbruik
- De verduurzaming van energie

Ad 3. Werken aan klimaatproof Brabant

Klimaatbestendig beeklandschap, 80% van Brabant is een combinatie van zandgronden en beken, het zogenaamde het beeklandschap. De afgelopen decennia was de inrichting van ons bekensysteem en het waterbeheer vooral gericht op zo snel mogelijk afvoeren van water ten gunste van landbouw en verstedelijking. De houdbaarheid hiervan staat onder druk, zeker als extremen in het weer gaan toenemen. Langere tijden van droogte en wateroverlast door pieken zorgen voor schade in de land- en tuinbouw. Wij stellen ons een toekomstbeeld voor dat wordt gekenmerkt door stromende, slingerende, ondiepe beken, zodat ze zomers niet diep ontwateren en geen droogteschade voor landbouw en natuur veroorzaken. Dit maakt de kans op overlast rondom de beken wel groter. Daarom is het de uitdaging om zoveel mogelijk water vast te houden en te bergen in de bodem op de hoge zandgronden om (1) piekbuien op te vangen en daarmee de beken en bebouwd gebied te ontlasten, maar ook om (2) bij tijden van droogte juist voldoende water te 'reserveren' voor landbouw, natuur en stedelijk groen.

Ad 4. Werken aan slimme netwerkstad

Niet relevant i.r.t. beoogde ontwikkeling.

Ad 5. Werken aan concurrerende, duurzame economie

Door het feit dat de voorgenomen plannen betrekking hebben op het realiseren van een woning, wordt het voor de initiatiefnemers lastig om bij te dragen aan een innovatieve en circulaire economie. Het kan echter wel een bijdrage leveren aan een verduurzaming van de omgeving door de aanschaf van zonnepanelen en/of de installatie van bodemenergiesystemen.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018 wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden kader stellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen (omgevingsplannen). De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.3.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is onder andere onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Door middel van het introduceren van de Omgevingswet wil de overheid regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen. Hierdoor moet het in de toekomst makkelijker worden om bijvoorbeeld bouwprojecten te starten, of in dit geval, het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning.

Deze nieuwe wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en water. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2023 in werking. Hierbij hoort ook 1 rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincie heeft hiervoor een Omgevingsvisie gemaakt en al haar regels voor de fysieke leefomgeving samen gevoegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze visie is staat wat de provincie wil bereiken en wat ze willen doen om dat te bereiken. De belangrijkste kopstukken van deze visie zijn beschreven in hoofdstuk 3.2.1.

De Interim omgevingsverordening is een beleidsneutrale samenvoeging van zes provinciale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hiermee zijn Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen verleden tijd en samengevoegd tot één (interim) omgevingsverordening. De definitieve verordening zal met de ingang van de omgevingswet in werking treden. In tegenstelling tot de Interim verordening, zal in de definitieve verordening ook de beleidswijzigingen zijn verwerkt.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

De planlocatie ligt volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in verschillende omgevingsgebieden. In de Interim omgevingsverordening zijn de eerdere reconstructieplannen van de provincie Noord-Brabant ondergebracht. De Interim omgevingsverordening is een overkoepelend plan. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening. Wel zijn er met betrekking tot het realiseren van een RvR-woning nadere regels opgenomen, waar hierna nader op wordt ingegaan.

3.3.2.1 Algemene artikelen

Voor Oude Steenstraat ong. zijn volgens de Interim omgevingsverordening verschillende regels van toepassing, echter zijn er maar enkele relevant. In paragraaf 3.2.2.2 zal er worden ingegaan op de rechtstreeks werkende regels die relevant zijn voor de huidige locatie. Hieronder een toelichting van de regels die van toepassing, maar niet relevant zijn.

- a. *Diep grondwaterlichaam – Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermende gebieden;*
Er vindt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen plaats.
- b. *Geen Attentiezone waterhuishouding – Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermende gebieden;*
Er wordt geen grondwater onttrokken ten behoeve van een bodemenergiesysteem.
- c. *Bescherming Natura 2000 – Rechtstreeks werkende regels: landbouw*
Deze regels hebben betrekking op ontwikkeling van agrarische bedrijven, voorgenomen ontwikkelingen zijn echter niet agrarisch gerelateerd.
- d. *Landelijke gebied – Rechtstreeks werkende regels: landbouw;*
Deze regels hebben betrekking op ontwikkeling van agrarische bedrijven, voorgenomen ontwikkelingen zijn echter niet agrarisch gerelateerd.
- e. *Gemengd landelijk gebied – Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied;*
Betreffende regels hebben betrekking op bedrijfsmatige activiteiten, hetgeen wat voor onderhavig plan niet aan de orde is.
- f. *Normen wateroverlast – Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en berging;*
Desbetreffende regels hebben betrekking op stedelijke gebieden. Onderhavige situatie is gelegen in een landelijk gebied, waardoor dit artikel niet van toepassing is.
- g. *Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied – Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging;*
De desbetreffende locatie ligt buiten stedelijk gebied, het hemelwater dat van de woning af vloeit zal zoveel mogelijk infiltreren in de directe omgeving van de locatie. Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het infiltreren van het hemelwater afkomstig van de bebouwing (zie paragraaf 5.1.2 en 5.1.3). Daarnaast is de kans op overstromingen der mate klein, dat het niet noodzakelijk is om hiervoor extra maatregelen te treffen.

3.3.2.2 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Hierna zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant overgenomen met daarbij verwoord wat de situatie voor de beoogde ontwikkeling aan de Oude Steenstraat ong. is ten opzichte van de gestelde regels. In de onderstaande paragrafen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de rechtstreeks werkende regels opgenomen voor het realiseren van de RvR-woning. Hierna zal nader op de gestelde (relevante)regels worden ingegaan en wat dit concreet betekent voor de voorgenomen plan(nen)

De voorgenomen ontwikkelingen hebben enkel betrekking op 'Landelijk gebied – Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'. Binnen dit artikel zullen de relevante regels aan de ontwikkelingen getoetst worden.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Door de aankoop van een RvR-titel wordt er een der mate fysieke verbetering voor de omgeving geleverd (saneren van een intensieve veehouderij), dat voor onderhavig plan de RvR-titel afdoende is om te voldoen aan de landschapsinvesteringsregeling. De gemeente Halderberge heeft met de provincie afspraken gemaakt in een regionale uitwerking om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering. Met het realiseren van de ruimte-voor-ruimte-woning behoeft niet aan kwaliteitsverbetering volgens de regionale afspraken te worden voldaan; via de aankoop van de bouwtitel is dit reeds geregeld. Wel moet het plan landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing wordt op de verbeelding, in de regels, en in de anterieure overeenkomst juridisch worden verankerd.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of

Door middel van deze verbeelding, planregels en de anterieure overeenkomst en een overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap zullen de beoogde ontwikkelingen juridisch en feitelijk geborgd worden.

- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

De afspraken van Gedeputeerden Staten(betreft afdeling 5.4) worden, d.m.v. kwaliteitsverbetering van de omgeving, nagekomen. Voor de toelichting van de kwaliteitsverbetering wordt er verwezen naar paragraaf 4.3.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. **de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;**
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. **het slopen van bebouwing;**
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Door de aankoop van een RvR-titel, en het landschappelijk inpassen van het plangebied, wordt er zowel voldaan aan de punten a als e (paragraaf 4.3).

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b. geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Er wordt aangesloten bij de regionale landschapsinvesteringsregeling 'Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'.

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;

Er wordt een RvR-titel aangeschaft bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid; en

De Ruimte voor Ruimte woning wordt binnen het bebouwingsconcentratiegebied Vierschaar/Kralen gerealiseerd. De gemeente Halderberge heeft dit bebouwingsconcentratiegebied aangewezen als een ruimtelijk aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen. De locatie heeft in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Halderberge de aanduiding 'Zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing'.

- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 .

De ontwikkeling past binnen de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties Halderberge, en de Omgevingsvisie Halderberge, zie hiervoor ook hoofdstuk 3.4.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Lid 3

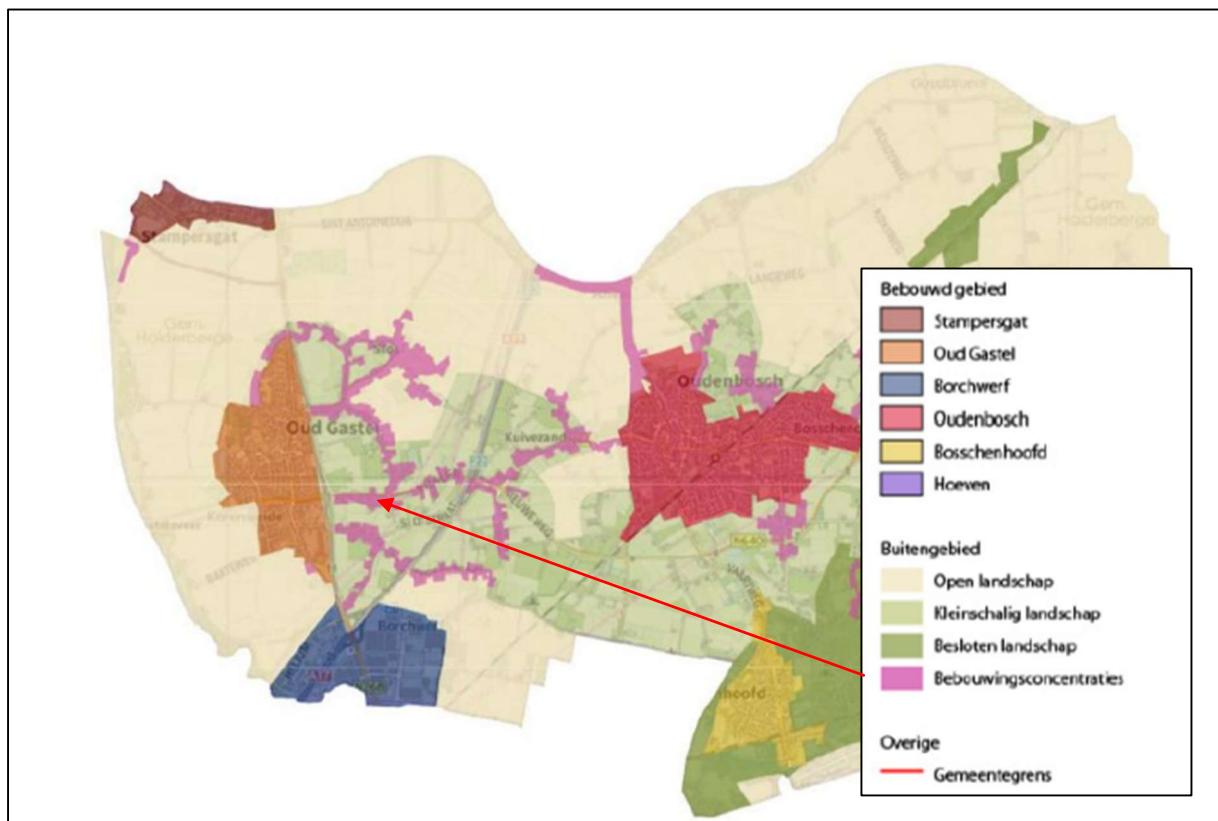
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering Landschap; en
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Halderberge

De Omgevingsvisie Halderberge is op 10 februari 2022 vastgesteld. In deze structuurvisie laat de gemeente zien wat ze belangrijk vindt in de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De gemeente heeft dit uitgeschreven in waarden en opgaven. Om ontwikkelingen en initiatieven die op Halderberge afkomen of daarbinnen plaatsvinden te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen.



Figuur 6: uitsnede bebouwingsconcentratie Oude Steenstraat

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie gebied. Het gaat hierbij om bebouwingslinten en bebouwingsclusters in het buitengebied. De verschillende bebouwingsconcentraties zijn beschreven in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van 24 september 2009. Daarin zijn de kwaliteiten beschreven en in beeld gebracht. Daaruit kunnen locaties worden ontleend waar ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals ruimte voor ruimte. Aan deze gebiedsvisie wordt in paragraaf 3.4.2 getoetst.

Daarnaast heeft de gemeente Halderberge haar opgaven in 9 speerpunten samengevat. Met de speerpunten laten ze zien wat ze belangrijk vinden en op welke thema's er opgaven voor de gemeente liggen om in de toekomst mee aan de slag te gaan. De eerste drie speerpunten worden gezien als overkoepelende leidende principes. Deze moeten bij elke ontwikkeling aan bod komen. De speerpunten omvatten de volgende:

1. Werken aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving
2. Werken aan een gezonde en veilige leefomgeving
3. Versterken van de biodiversiteit
4. Behoud en (her)ontwikkeling van bijzonder cultureel erfgoed

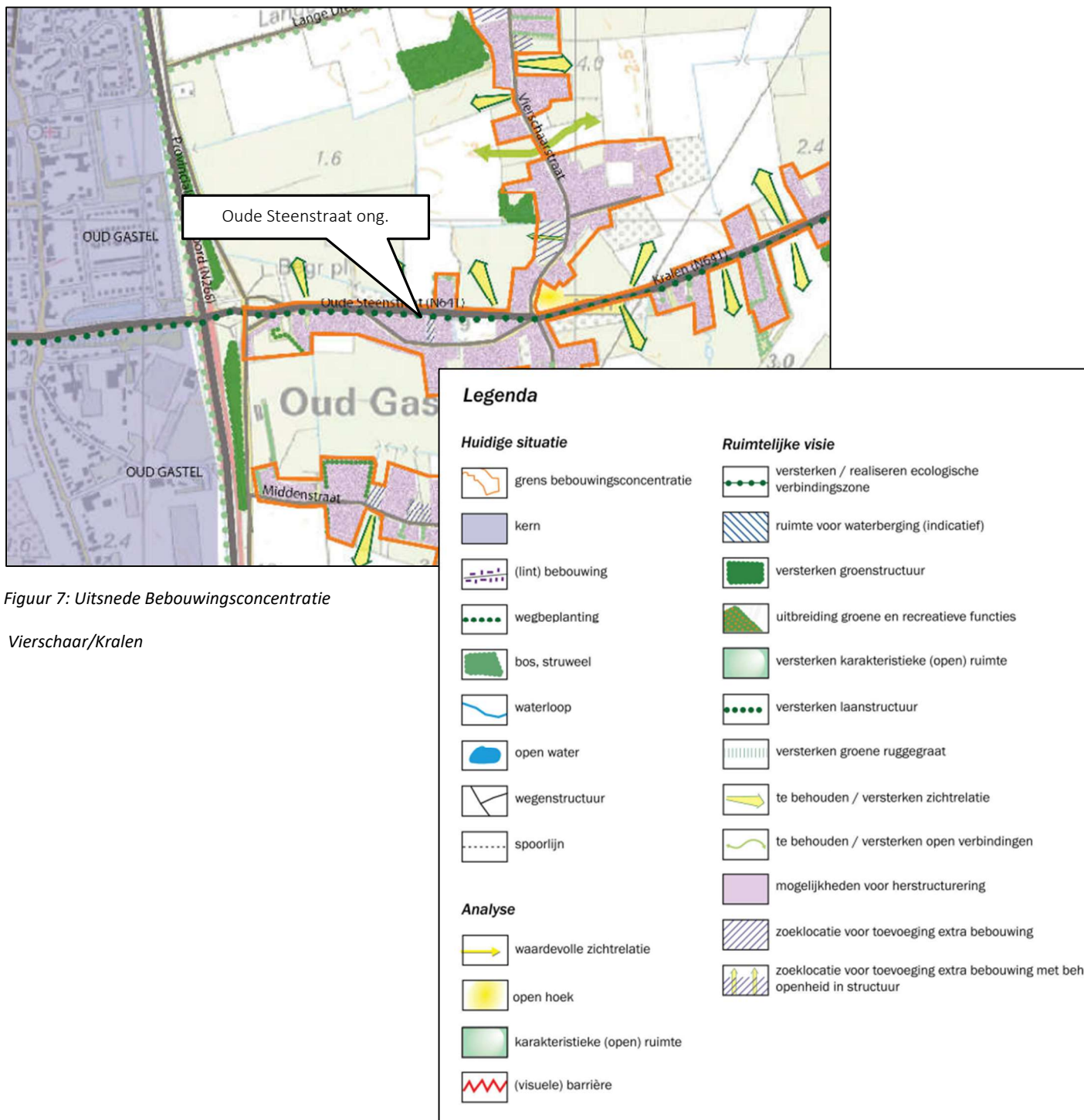
5. Behoud en versterking van een aantrekkelijk buitengebied
6. Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen
7. Zorgen dat het in Halderberge goed wonen is voor iedereen
8. Behoud van vitale dorpen en een actieve samenleving
9. Bieden van een aantrekkelijk economisch klimaat

De woning wordt zo veel mogelijk energieneutraal uitgevoerd. Daarnaast worden er water compenserende maatregelen getroffen om de hemelwaterafvoer te regelen. Door het toevoegen van een woning op het akkerbouwperceel wordt de boomteelt definitief beëindigt. Er worden geen gewasbeschermingsmiddelen meer gebruikt, waardoor de grondwaterkwaliteit zal toenemen en er geen sprake meer zal zijn van drift. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast met inheemse soorten passend in de omgeving. Dit betekent een verbetering voor de biodiversiteit en ecologische waarden van het gebied, en versterkt de omgevingskwaliteit. Dit is wat de provincie bedoelt met een ketting van groene en rode kralen. De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden. Door het toevoegen van een woning wordt de leefbaarheid in het buitengebied versterkt. De woning is passend in het straatbeeld, waar reeds een cluster aan burgerwoningen aanwezig is. Bij het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige inpassing.

3.4.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge

Het buitengebied is sterk aan verandering onderhevig. Om de ontwikkelingsmogelijkheden in de verschillende bebouwingsconcentraties in beeld te brengen is deze gebiedsvisie op bebouwingsconcentraties opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van de gebieden en de draagkracht van het omringende gebied. De Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge is op 24 september 2009 vastgesteld. De gebiedsvisie biedt een totaalkader voor het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, Ruimte-voor-Ruimte woningen en sloop-bonus en plant-bonus regelingen. Daarnaast vormt het een kader voor initiatieven in het overig buitengebied.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Vierschaar/ Kralen. Dit is een type B bebouwingsconcentratie nabij de kern of doorgaande weg met een menging van functies. Hier zijn Ruimte-voor-Ruimte woningen in principe wel toegestaan.



Figuur 7: Uitsnede Bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen

In de gebiedsvisie zijn algemene voorwaarden opgenomen die bepalen of medewerking verleend kan worden. De algemene voorwaarden zijn:

1. Nieuwe functies dienen geen aantasting of belemmering op te leveren voor omliggende agrarische bedrijven, archeologische waarden, (potentiële) waterberging, flora en fauna en dergelijke.
2. Daarnaast dienen nieuwe functies milieuhygiënisch (geluid, bodem, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid) inpasbaar te zijn.
3. Nieuwe functies worden toegelaten mits zij onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
4. Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie (exclusief loonwerkbedrijven), garage en autohandel worden niet toegelaten. Een en ander houdt in dat kleine ambachtelijke bedrijvigheid binnen de VNG categorie-indeling (categorie 1 en 2) wel mogelijk zijn.
5. Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben (groei > 100 mvt/dag), parkeren moet op het eigen erf geschieden.
6. Voor recreatie en toerisme kan een recreatieve zonering uitgewerkt worden in het kader van een visie Recreatie en Toerisme, vooralsnog wordt de zonering uit het gebiedsplan Brabantse Delta gehanteerd.
7. Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.

Het voornemen betreft de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel. Dit gaat niet gepaard met een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Voor de milieuhygiënische inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op de omgevingswaarden. Er is geen sprake van industrie, recreatie, detailhandel, horeca of andere bedrijvigheid.

Een rode ontwikkeling in het buitengebied dient altijd gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering. Ieder initiatief dient een basiskwaliteit te realiseren. Waar dit uit bestaat heeft de gemeente Halderberge in haar gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties opgenomen. De basiskwaliteit bestaat uit de landschappelijke inpassing, versterking van de beeldkwaliteit en het versterken en behoud van de cultuurhistorische waarden. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, met inheemse landschapselementen passend in de omgeving. Voor het beplantingsplan wordt verwezen naar bijlage 1. Het beplantingsplan wordt via een voorwaardelijke verplichting in de planregels en de enkelbestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' op de verbeelding geborgd in het wijzigingsplan. Bij het ontwerp van het bouwplan wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige situatie in de omgeving. Er wordt aangesloten bij de Welstandnota Halderberge van de gemeente Halderberge. Het bouwplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning na verwerving van een bouwtitel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte wordt door de gemeente gezien als een type 2 ontwikkeling, extra bebouwing. Voor dit type ontwikkeling zijn in de gebiedsvisie aanvullende beeldkwaliteitsaspecten opgenomen voor de bebouwing, situering en korrelgrootte.

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing:

- Het bouwwerk dient een dorps/landelijk karakter te hebben.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien.
- Het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.

- Het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.

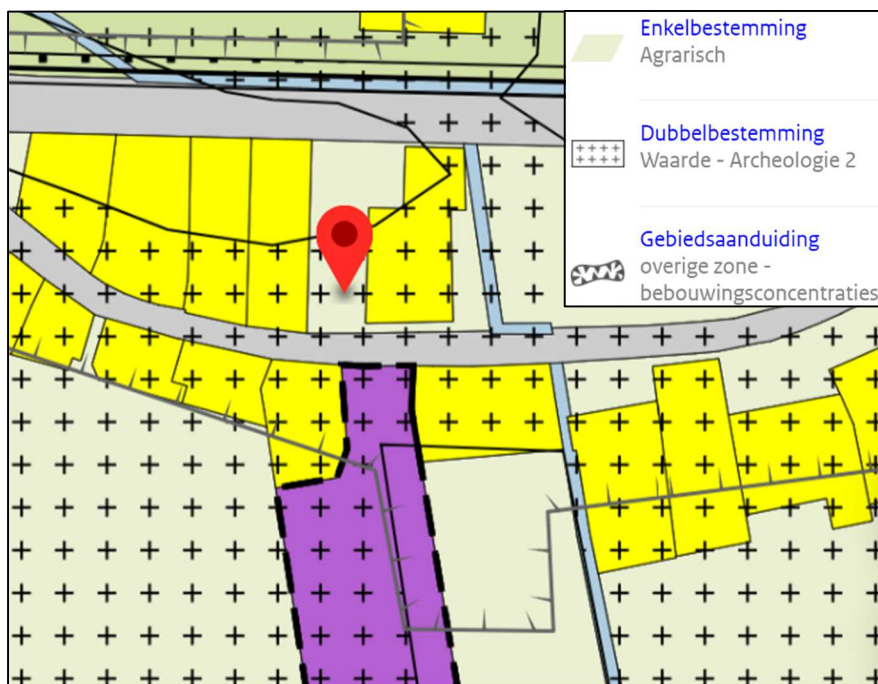
Beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte:

- Rooilijn: de rooilijn van het nieuwe bouwwerk dient overeen te komen met de alom heersende rooilijn van bouwwerken in de directe omgeving. Indien deze niet aanwezig is, is de vrijheid voor nieuwe bouwwerken groter.
- Bouw- en nokhoogte: indien er een eenduidige nok- en goothoogte waarneembaar is in de directe omgeving van het initiatief dient het bouwwerk hierop aan te sluiten. Wanneer de nok- en goothoogten zeer divers zijn, zijn de eisen minder streng.
- Oriëntatie: afhankelijk van de veelal toegepaste oriëntatie van bouwwerken in de directe omgeving, kan een bouwwerk haaks op of parallel aan de weg worden gesitueerd.
- Zijdelingse perceelsafstand: wanneer in de directe omgeving een grote onderlinge afstand tussen bouwwerken kenmerkend is, dienen bouwwerken het zicht op het achterliggende gebied niet te verstoren. Indien een kleine onderlinge afstand beeldbepalend is, dient hierop aansluiting te worden gevonden.
- Korrelgrootte: het bouwvolume dient qua maatvoering aan te sluiten op de maatvoering van omliggende bouwwerken.

Bij het ontwerp van de woning en bijgebouwen wordt rekening gehouden met deze beeldkwaliteitsaspecten. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende typen woningen te herkennen. Jaren 30 woningen domineren het straatbeeld. Er wordt aangesloten bij de alom heersende rooilijn en bouw- en goothoogte van bouwwerken in de omgeving. In de directe omgeving van het planinitiatief zijn woningen met een goothoogte variërend van 3,5 tot 6,5 meter, waarbij de goothoogte aan de voorzijde van de weg in ruim 90% van de gevallen laag is, circa 3,5 à 4 meter. Er wordt aangesloten op de directe omgeving door een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 9,5 meter aan te houden. Hiermee wordt ook aangesloten bij de wens die naar voren kwam uit de omgevingsdialoog om de hoogte van de woning aan te laten sluiten op de hoogte van de woningen van de burens. Het perceel is erg smal. Daarom wordt er in lijn met zowel het stedenbouwkundig advies van de gemeente als de wens van de omgeving, voor gekozen om de woning in plaats van in de lengterichting in de dwarsrichting op het perceel te positioneren. De woning wordt met de kopgevel naar de straat gepositioneerd. Hierdoor ontstaat ruimte om alle gebouwen op ten minste 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te plaatsen. Stedenbouwkundig past dat in de lijn van de woningen aan de Oude Steenstraat door de aanwezige variatie in positionering van de woningen, rekening houdend met de perceelafmetingen. Voor de bouwstijl kan gedacht worden aan een klassieke cottage. Een nadere uitwerking van de beeldkwaliteitsaspecten in het bouwplan wordt bij de bouwaanvraag overlegd.

3.4.3 Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge

Voor het plangebied aan de Oude Steenstraat is het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', zoals dat op 14 december 2017 is vastgesteld van toepassing voor wat betreft de verbeelding en de geldende planregels. De verbeelding en de specifieke bestemming voor de locatie, ziet er als volgt uit:



Figuur 8: Uitsnede verbeelding 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'

Voor de bestaande situatie is er sprake van een enkelbestemming Agrarisch, met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verder geldt er de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentraties'. Onder artikel 38.3 is er in het bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de 'Agrarisch' bestemde grond te wijzigen naar 'Wonen' ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning. Onderstaand wordt getoetst aan de voorschriften uit artikel 38.3 waaruit blijkt dat het wijzigen naar een woonbestemming ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning op deze locatie voorstelbaar is.

38.3 Wijzigen ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte-voor-ruimte woning', met in achtneming van de volgende regels:

- a. de wijziging is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte';

Uit de verbeelding blijkt dat op het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' rust. Uit de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge blijkt dat het plangebied gelegen is in het bebouwingslint Vierschaar / Kralen.

- b. er mag een woning worden opgericht waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning;

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd.

- c. er dient sprake te zijn van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van een woning op passende locaties toe te staan. Hierbij geldt dat voldaan moet zijn aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in 2005;

Door de aanschaf van een Ruimte voor Ruimte titel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte van de provincie Noord-Brabant wordt aan deze voorwaarde voldaan. Een Ruimte voor Ruimte titel staat gelijk aan de sloop van 1.000 m² bedrijfsgebouw en het inleveren van 3.500 kg fosfaatrechten. Daarmee wordt aan de voorwaarden voldaan. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast wat de landschappelijke kwaliteit ten goede komt.

- d. er wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge;

De ontwikkeling is passend binnen de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.

- e. er dient aannemelijk te zijn dat de woning past in de omgeving en bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit gelet op de ligging en situering, de goot- en bouwhoogte, kapvorm en richting, vormgeving en materiaal gebruik, de onderlinge afstanden tot naastgelegen bebouwing in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied en de grootte van het perceel;

Voor de stedenbouwkundige inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Een nadere uitwerking van het bouwplan wordt bij de bouw aanvraag overlegd.

- f. de woning dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn;

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning milieu hygiënisch inpasbaar is. Vanuit milieukundig oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Andersom heeft deze ontwikkeling ook geen belemmerende werking op functies in de omgeving.

- g. de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling de bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische kwaliteiten niet onevenredig aantast. Uit het bodemonderzoek blijkt dat het aspect bodem de ontwikkeling niet in de weg staat. Daarnaast worden er maatregelen getroffen om de toename van verhard oppervlak te compenseren. Dit komt de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse ten goede. Uit de QuickScan flora fauna blijkt dat er

geen nadelige effecten zijn te verwachten voor de aanwezige (a)biotische waarden. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast met inheemse landschapselementen passend bij de omgeving.

- h. 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 aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

Voor de landschappelijke inpassing wordt er verwezen naar het beplantingsplan, dat als bijlage 1 is toegevoegd. De landschappelijke inpassing wordt geborgd middels een voorwaardelijke bepaling in de planregels. De beplanting wordt met het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' geborgd op de verbeelding.

- i. de inhoud van de ruimte-voor-ruimte woning mag maximaal 1.500 m³ bedragen.

Dit wordt geborgd in de planregels.

Conclusie:

Het voornemen voldoet aan de voorschriften uit artikel 38.3 Wijzigen ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte woning.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

Zoals in paragraaf 2.2 werd beschreven dient de nieuwe bebouwing zich toe te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing is divers van karakter. Het betreft voornamelijk bebouwing van na 1940 die slechts ten dele gebouwd is als agrarische bebouwing (boerderijen en schuren). Vanaf de jaren 70 is de bebouwing flink uitgebreid. De hoofdgebouwen bestaan overwegend uit een laag met kap. Navolgende figuren geeft een impressie van de bebouwing in de omgeving.



Figuur 9: Diverse bebouwing in de omgeving van het plangebied

Bij het ontwerp van de woning en bijgebouwen wordt rekening gehouden met deze beeldkwaliteitsaspecten. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende typen woningen te herkennen. Jaren 30 woningen domineren het straatbeeld. Er wordt aangesloten bij de alom heersende rooilijn en bouw- en goothoogte van bouwwerken in de omgeving. In de directe omgeving van het planinitiatief zijn woningen met een goothoogte variërend van 3,5 tot 6,5 meter, waarbij de goothoogte aan de voorzijde van de weg in ruim 90% van de gevallen laag is, circa 3,5 à 4 meter. Er wordt aangesloten op de directe omgeving door een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 9,5 meter aan te houden. Hiermee wordt ook aangesloten bij de wens die naar voren kwam uit de omgevingsdialoog om de hoogte van de woning aan te laten sluiten op de hoogte van de woningen van de burens. Het perceel is erg smal. Daarom wordt er in lijn met zowel het stedenbouwkundig advies van de gemeente als de wens van de omgeving, voor gekozen om de woning in plaats van in de lengterichting in de dwarsrichting op het perceel te positioneren. De woning wordt met de kopgevel naar de straat gepositioneerd. Hierdoor ontstaat ruimte om alle gebouwen op ten minste 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens te plaatsen. Stedenbouwkundig past dat in de lijn van de woningen aan de Oude Steenstraat door de aanwezige variatie in positionering van de woningen, rekening houdend met

de perceelafmetingen. Wat betreft de bouwstijl is de wens om traditioneel/klassiek te bouwen welke aansluiting vind bij het bestaande beeld in de straat. Ook de bouwhoogtes zullen aansluiten met de aangrenzende bebouwing waarbij uitgegaan wordt van 1 laag met een zadeldak. Wat betreft de oprit is de wens om deze aan de oostzijde te situeren zodat het kamergedeelte van de woning aan de westzijde gesitueerd kan worden en hierdoor zoveel mogelijk middag en avondzon ontvangt en toch aan de tuinkant is gesitueerd.



Figuur 10: referentiebeeld van de beoogde concept-woning

4.2 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het perceel is via de Oude Steenstraat. Er wordt een inrit aangelegd. Voor de parkeernorm wordt aangesloten bij het CROW. Het CROW rekent voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied 2,8 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om tenminste 3 parkeerplaatsen te voorzien. Het toevoegen van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied gaat volgens het CROW gepaard met 8,6 voertuigbewegingen. Dit levert naar alle waarschijnlijkheid geen belemmering op voor de mobiliteit in de omgeving van het plangebied.

4.3 Kwaliteitsverbetering landschap

Ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dienen te allen tijde invulling te geven aan de “Meerwaardecreatie en een kwaliteitsverbetering van het landschap” aan de hand van artikel 3.8 en 3.9 uit de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Gemeente Halderberge heeft hiervoor in samenwerking met de regio en provincie de notitie ‘Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’ opgesteld. Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden:

- *Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.*
- *Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.*
- *Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.*

De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Oude Steenstraat is een categorie 2 ontwikkeling. Bij invulling van landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van maatwerk per locatie. De gemeente Halderberge heeft met de provincie afspraken gemaakt in een regionale uitwerking om

hieraan invulling te geven. Met het realiseren van deze ruimte-voor-ruimte-woning behoeft niet aan kwaliteitsverbetering volgens de regionale afspraken te worden voldaan; via de aankoop van de bouwtitel is dit reeds geregeld. Wel moet het plan landschappelijk worden ingepast. Zowel op de verbeelding als in de regels, en in een overeenkomst zal de inpassing juridisch worden verankerd.

Voor de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld, zie het als bijlage 1 toegevoegde landschapsplan. Het perceel wordt landschappelijk ingepast door een knip-scheerheg in combinatie met een aantal landschapsbomen als afscheiding tussen het perceel en de N641. Verder wordt het ontbrekende deel in de schakel boombeplanting tussen nr. 3 en 5 opgevuld door een aantal verspringende, op het nieuwe perceel gesitueerde landschapsbomen. Het beplantingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting vastgesteld in de planregels. Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. De landschapselementen worden op de verbeelding geborgd.

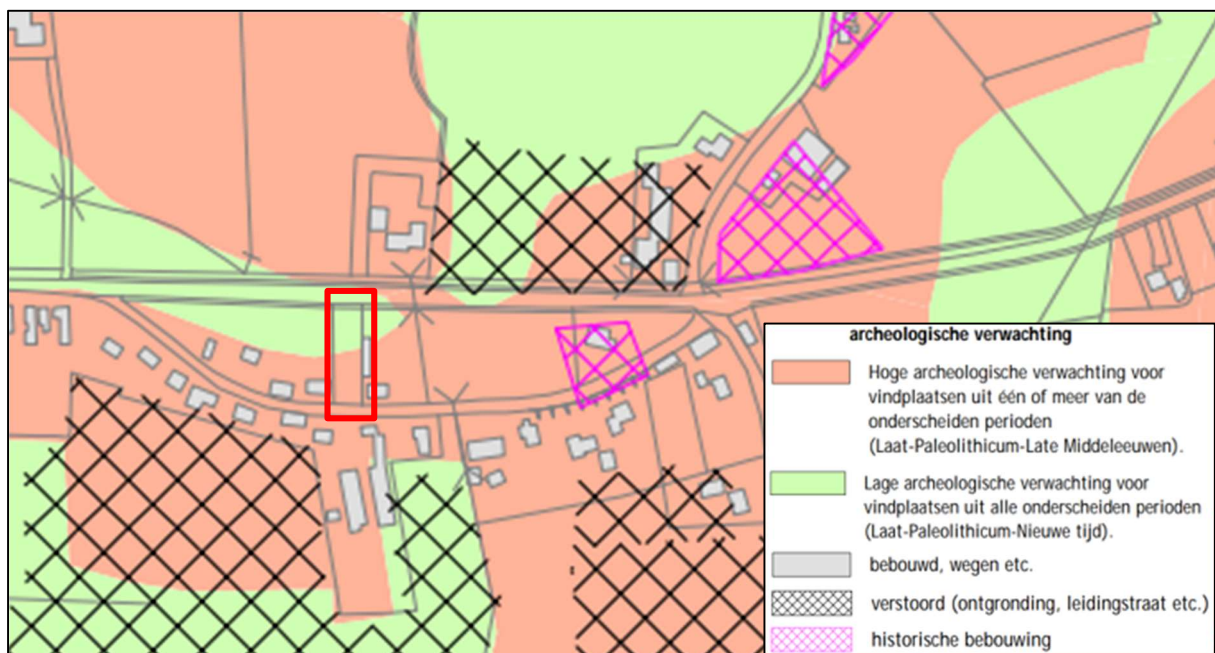
4.4 Archeologie

4.4.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.4.2 Archeologiebeleid Halderberge

Het bodemarchief is beschermd. Om inzicht te krijgen welke archeologische vondsten er in Halderberge verwacht kunnen worden, heeft de gemeente in 2005 een archeologische verwachtingskaart op laten stellen. De gemeente is verplicht om archeologische randvoorwaarden mee te nemen in planologische afwegingen. De kaart is hierbij een hulpmiddel.



Figuur 11 Uitsnede archeologische advieskaart buitengebied

Op de kaart is te zien dat het plangebied zich deels in een gebied met hoge archeologische verwachting en deels in een gebied met lage archeologische verwachting bevindt. Omdat er verschillende verwachtingen in het gebied gelden, wordt rekening gehouden met de hoogste aanwezige verwachting, in dit geval hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk voor bodemingrepen dieper dan de bouwvoor.

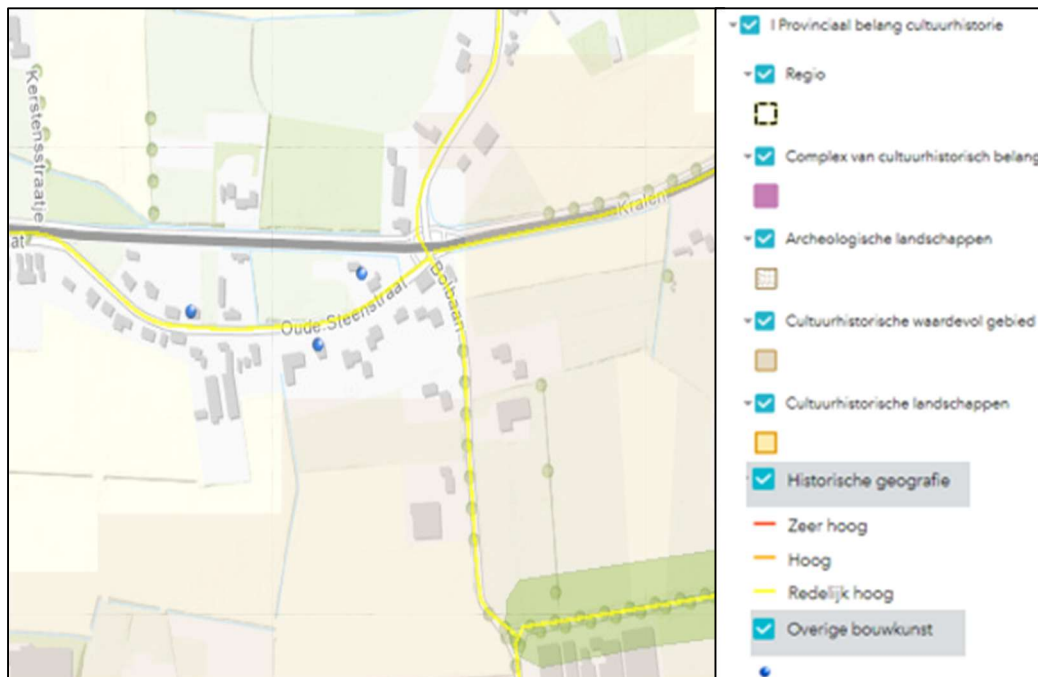
In aanvulling op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaarten heeft de gemeente Halderberge op 22 september 2011 de Beleidsnota archeologie gemeente Halderberge vastgesteld. In dit beleid zijn de ondergrenzen (voor onderzoek), de aard van het archeologisch onderzoek en de aanvullende onderzoekseisen uitgezet. Voor het grondgebied van de gemeente Halderberge wordt een ondergrens van 40 cm beneden maaiveld gehanteerd. Alle bodemingrepen die niet dieper reiken dan 40 cm zijn in principe vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Een andere belangrijke factor is de omvang van de bodemingreep. In gemeente Halderberge hangen de oppervlakte ondergrenzen vast aan de trefkans. Zoals eerder besproken geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt een ondergrens voor de diepte van de ingreep van 40 cm, een ondergrens voor de omvang van het plangebied van 1.000 m² en een ondergrens voor de omvang van de bodemingreep van 500 m². De bodemingreep voor de bouw van de woning is dieper dan 40 cm onder maaiveld. De bodemingreep zal echter niet meer dan 500 m² omvatten. Op dit moment zijn de archeologische waarden al in het vigerende bestemmingsplan geborgd. Deze waarden worden overgenomen in de planregels en op de verbeelding om de archeologische waarden te beschermen. Bij de bouwaanvraag zal aan deze regels getoetst worden waarna geconcludeerd kan worden of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie:

De beoogde ontwikkelingen hebben betrekking op het realiseren van een RvR-woning. Aangezien de werkzaamheden niet boven de gestelde restricties uitkomen, zoals gesteld in artikel 29 (Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge), zullen eventuele archeologische waarden niet worden aangetast.

4.5 Cultuurhistorie

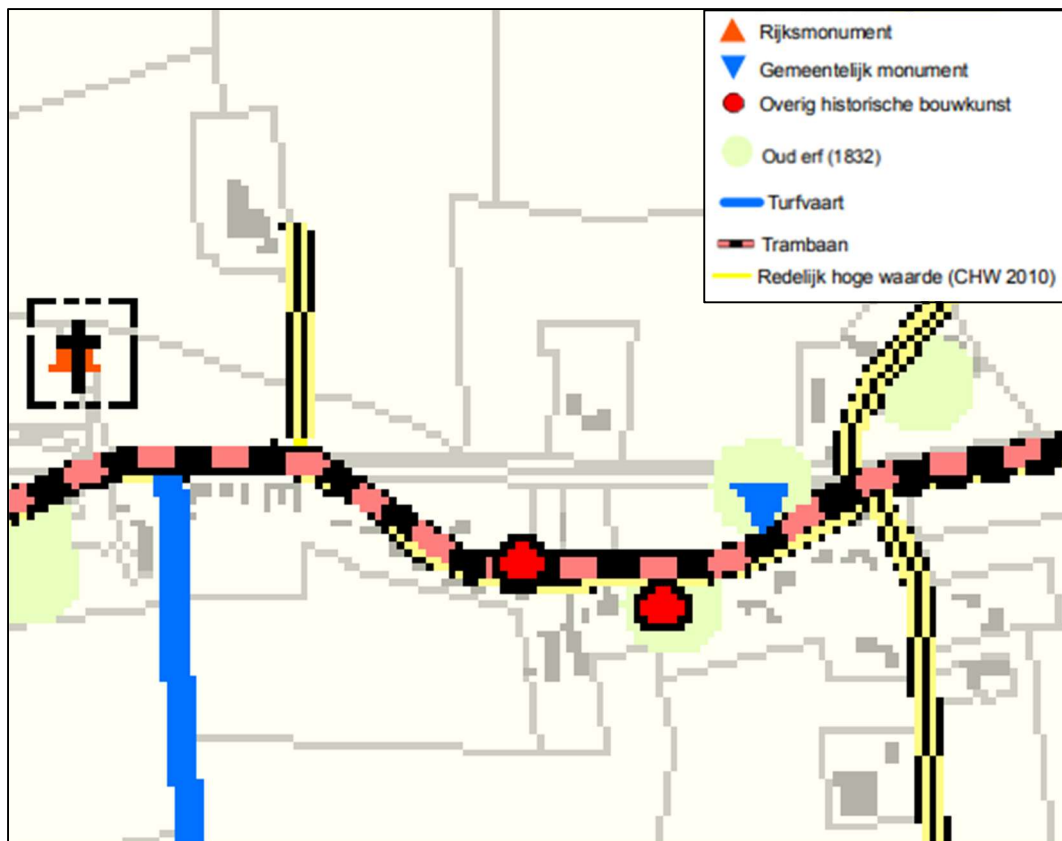
Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2016 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in de West Brabantse Venen, een regio die provinciaal van cultuurhistorisch belang is. Daarnaast is zichtbaar dat de Oude Steenstraat is aangemerkt als lijn van redelijk hoge historische geografie. De weg is al op kaarten uit 1850 zichtbaar als oost-west verbinding tussen Oud Gastel en Kuivezand. Hier liep een oude trambaan. Circa 100 jaar later is de verbinding rechtgetrokken door de noordelijke Oude Steenstraat (N640) die de oude trambaan verving. Als laatste is ten westen van het plangebied cultuurhistorische bouwkunst in de vorm van een boerderij aan Oude Steenstraat 3 aanwezig. De boerderij komt uit de periode 1900 – 1925. De beoogde ontwikkelingen hebben geen betrekking op deze boerderij. Aangezien de ontwikkelingen betrekking hebben op het realiseren van nieuwe bebouwing, zonder dat er daarvoor (cultuurhistorische) bebouwing gesloopt en/of aangetast wordt. Hoeft er op het gebied van cultuurhistorie dus geen rekening gehouden te worden met lokale belangen van een stad of dorp.



Figuur 12 Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

In aanvulling op het provinciale cultuurhistorie beleid heeft de gemeente Halderberge haar eigen cultuurhistorie beleid vastgesteld. Dit bestaat uit een cultuurhistoriekaart en een Beleidsnota Cultureel Erfgoed.

Op de cultuurhistoriekaart is goed zichtbaar dat het plangebied is gelegen aan de voormalige trambaan. De weg is bovendien aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. Daarnaast is op deze kaart ook de boerderij aan Oude Steenstraat 3 aangeduid als overig historische bouwkunst. Ter plaatse van het plangebied zijn geen aanduidingen opgenomen. De ontwikkelingen hebben ook geen betrekking op de aanduidingen op de kaart. De ontwikkeling staat daarom de beleidsuitgangspunten voor cultuurhistorie in de gemeente Halderberge niet in de weg.



Figuur 13 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Halderberge

Conclusie

Ondanks het feit dat de Oude Steenstraat ongenummerd in een gebied ligt dat cultuurhistorisch van belang is, zullen de belangen niet geschaad worden. Waardoor er op het gebied van cultuurhistorie geen belemmering kan optreden tijdens het realiseren van voorgenomen ontwikkelingen.

5 Milieuaspecten

5.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

5.1.1 Beleidskader

5.1.1.1 Waterschapbeleid

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 en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

5.1.1.2 Beleidskader gemeente Halderberge, Het GRP 2020-2023

Het Gemeentelijk Rioleringsplan is een beleidsdocument. In dit plan legt de gemeente het beleid vast voor de inzameling en het transport van overtollig afvalwater en hemelwater. Om de rioleringszorg uit te voeren zijn in het GRP 2020-2023 speerpunten benoemd op het gebied van klimaatbestendigheid, werken aan een goede waterbalans tussen bebouwd en landelijk gebied, en werken aan waardevol water.

De gemeente wil ontwikkelingen benutten om het grondwater aan te vullen en ervoor zorgdragen dat het stedelijk watersysteem niet zwaarder wordt belast. Hierbij maken we onderscheid in de grootte van het oppervlak en/of de toename ervan en hanteren we een bergingseis conform tabel 6 uit het beleidsplan. Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling geldt een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m². De toename aan verhard oppervlak die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling is nog onbekend. Daarom wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de waterbergingsopgave gebaseerd wordt op 0,07 m³ per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak.

Op basis van de bodemgesteldheid in het plangebied kan gesteld worden dat waterberging binnen het plangebied geen belemmering is.

Conclusie:

De ontwikkelingen hebben betrekking op het realiseren van een RvR-woning. Het betreffende oppervlak heeft echter een der mate geringe invloed, dat het beleidskader geen belemmering oplevert m.b.t. het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen. Het gemeentelijk beleid is hierin maatgevend. Door de waterberging in de planregels als voorwaardelijke verplichting op te nemen, wordt de uitvoering van het GRP geborgd.

5.1.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Halderberge en maakt onderdeel uit van het dorp overgangsgebied. De omgeving is landelijk.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit voedselarm en vochtig tot droge zandgrond.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 40 - 60 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 180 – 200 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 80 – 100 cm-mv
- Grondwatertrap VI

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het infiltreren van het hemelwater afkomstig van de woning.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Oppervlaktewater

De projectlocatie is omgeven door (droogvallende) kavelsloten en greppels.

Riolering

De Ruimte voor Ruimte woning zal worden aangesloten op de bestaande riolering (drukriolering) van de gemeente Halderberge. Voor het aansluiten van de woning wordt een rioleringsaanvraag ingediend. Zodra het aantal m³ dat wordt aangesloten bekend is kan met zekerheid worden gesteld of het huidige stelsel voldoet. Het kan zijn dat de huidige pompput al zijn max heeft bereikt en er een aparte pompput aangebracht moet worden, deze kosten zijn dan geheel voor de aanvrager. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de riolering, de hemelwaterafvoerbuizen vloeien over het terrein waarna het de bodem kan infiltreren. Kijkend naar de bodemgesteldheid zal dit geen problemen veroorzaken.

5.1.3 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Toename verhard oppervlak

Door de realisatie van de RvR-woning, bijgebouw en bijbehorende erfverharding zal het verhard oppervlak toenemen. De toename aan verhard oppervlak die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling is nog onbekend. Daarom wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de waterberging binnen 3 jaar na vaststellen van het wijzigingsplan gerealiseerd en duurzaam in stand dient te worden gehouden, waarbij de waterbergingsopgave gebaseerd wordt op 0,07 m³ per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak.

Hemelwaterafvoer

Wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak zal volgens de 'Handreiking watertoets' onderzocht moeten worden of het noodzakelijk is om compenserende maatregelen te treffen. Volgens artikel 15.2.4 van algemene regels 'Brabant Keur' geldt deze maatregel alleen wanneer de toename van het verhard oppervlak boven de 500 m² is. De beoogde ontwikkelingen zullen leiden tot een toename van verhard oppervlak. Deze oppervlakte blijft echter onder de 500 m², waardoor het afnemen van een watertoets in deze niet verplicht is.

Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering, dit dient te worden verwerkt op eigen terrein. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing zal infiltreren in het omringende terrein en/of worden geleid naar omliggende sloten. Aangezien de planlocatie in een infiltratiegebied ligt met voldoende diepe grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater in de ondergrond zeer goed mogelijk.

Vuilwaterafvoer

Na het realiseren van beoogde ontwikkelingen zal het verhard oppervlak toenemen, waardoor er toename van vuilwater ontstaat. De huidige drukriolering is echter van voldoende omvang om de toename van (vuil)waterafvoer aan te kunnen.

Waterkwaliteit

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, zal afvloeiend hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Conclusie

Ondanks dat het verhard oppervlak zal toenemen is de huidige waterhuiskundige situatie van voldoende omvang om de toename van water afvoer op te vangen. Het realiseren van de beoogde ontwikkelingen zal hiermee geen belemmering opleveren.

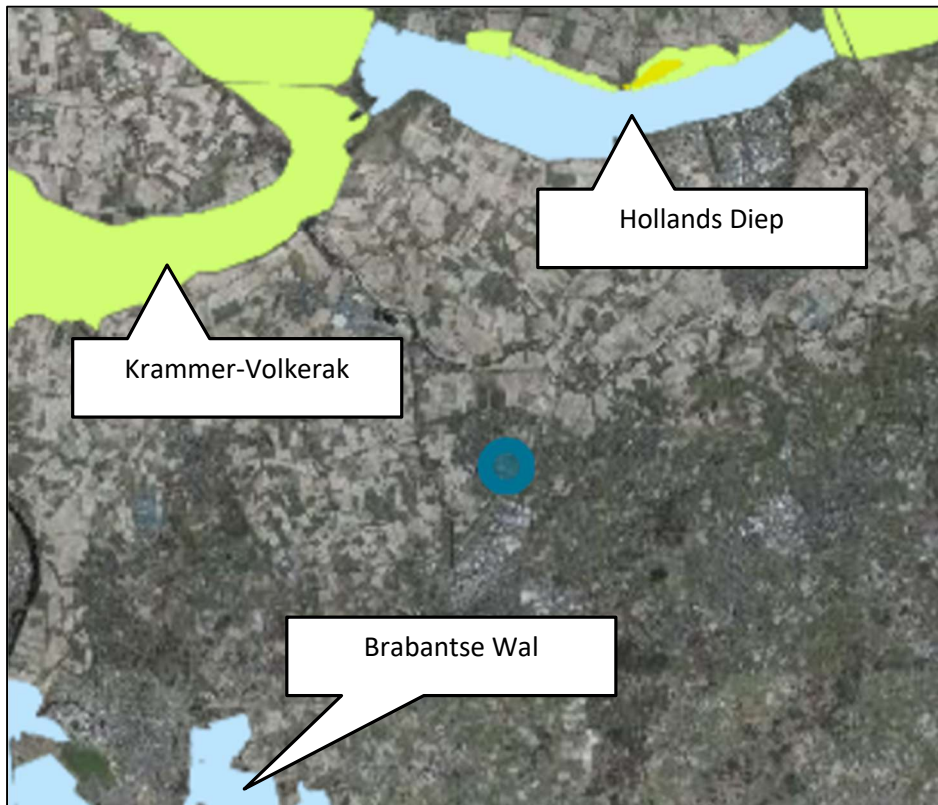
5.2 Natuur

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt 3 wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

5.2.1 Wet natuurbescherming, gebiedsbescherming Natura2000

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.



Figuur 14: Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt op c.a. 10,5 km van het Natura2000 gebied 'Hollands Diep'. Door de realisatie van de RvR-woning zullen er wat verandering plaats vinden op het gebied van stikstof en ammoniak uitstoot en mogelijke overige effecten. In de volgende paragraaf zal op basis van een Aerius berekening onderzocht worden wat voor invloed deze wijziging uitoefent op het omliggende Natura2000 gebied.

5.2.2 Gebiedsbescherming

Wanneer er binnen een bepaald gebied ontwikkelingen plaats vinden, moet er berekend worden of als gevolg van deze ontwikkeling(en) er een significante negatief effect op omringende natuurgebieden optreedt. Of er sprake is van een effect wordt berekend met behulp van Aerius. Als gevolg van het voorgenomen plan zijn er twee berekeningen uitgevoerd:

a. Bouw- en aanlegfase

Voor de nieuwe situatie zal er een RvR woning gerealiseerd worden, hiervoor zullen er opbouwwerkzaamheden plaats moeten vinden. Zie tabel 1 voor betreffende werktuigen waarvan gebruik zal worden gemaakt. Er wordt rekening gehouden met de bouwwerkzaamheden op de locatie en de verkeersbewegingen tijdens de aanlegfase (tabel 2).

Tabel 1 Bouw- en aanlegfase

Type werktuig*	Bouwjaar	kW	Brandstof verbruik /uur	Aantal uur	Totaal brandstof	Ad-Blue
Mobiele kraan	Va. 2011	200	20,4	40	816	-
Tractor	Va. 2015	100	10,08	40	403	24
Trilplaat	Va. 2008	10	2,64	70	70	-
Kraan	Va. 2015	100	10,08	70	706	42
Betonpomp	Va. 2015	200	19,62	20	392	24
Laadschop	Va. 2015	100	10,08	40	403	24
Vrachtwagen	Va. 2015	200	35,40	12	425	-

*De gemiddelde belasting van de werktuigen bedraagt 35%. Indien Ad-Blue van toepassing is bij een betreffend werktuig zal deze tussen de 3 en 6% van het brandstofverbruik bedragen. Echter is in de berekening het gebruik van Ad-Blue niet toegevoegd waardoor dit de worstcase betreft. Hieruit blijkt dat het niet nodig is om ad-Blue te gebruiken voor de aanlegfase.

Tabel 2: Verkeersbewegingen bouw en aanlegfase

Categorie	Voertuig	p/jaar
Lichtverkeer	Personenwagen / bestelbusjes	1.400
Middelzwaar vrachtverkeer	Kleine vrachtwagen	0
Zwaar vrachtverkeer	Vrachtwagen	46

Voor het verkeer in en rond het plangebied is uitgegaan van 'binnen bebouwde kom stagnerend' met daarbij 100% file, waardoor dit de worstcase betreft.

b. Gebruiksfase

In de Aerius berekening is voor stikstofuitstoot, m.b.t. de woningen, gerekend met 1 wooneenheid. De wooneenheid zal een nieuwe vrijstaande woning zijn, dit type woning heeft geen stikstof uitstoot omdat nieuwbouwwoningen gasloos worden uitgevoerd (bron: Bij12). Daarnaast is er in de berekening rekening gehouden met 7,4 lichte verkeersbewegingen per etmaal (conform CROW) en worstcase één vrachtwagen.

Tabel 3: emissie uitstoot woning

Woning	Type woning	Status	NOx uitstoot (kg/j)	NH ₃ (kg/j)
Woning	Vrijstaande woning	Nieuw	0,00	0,00

Tabel 4: Verkeersbewegingen beoogde fase

Categorie	Voertuig	p/jaar
Lichtverkeer	Personenwagen	2.701 (7,4 per etmaal)
Zwaar vrachtverkeer	Vrachtwagen	365 (1 per etmaal)

Uit de als bijlage 2 toegevoegde stikstofonderbouwing en AERIUSberekening kan worden opgemaakt dat het voornemen niet leidt tot een significant effect op de omliggende Natura2000 gebieden.

Conclusie

Het realiseren van de Ruimte voor Ruimte woning, inclusief de uitstoot van de beoogde situatie, levert geen depositie op omliggende Natura2000 gebieden op. Het voornemen levert, op het gebied van gebiedsbescherming, dus geen belemmering op.

5.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dit kan om de bescherming van vogels in de tuin als op in een Natura2000 gaan.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land. Om voor beide planlocaties te onderzoeken wat voor ecologische waarden er van toepassing zijn, is er in de vorm van een quickscan, een flora en fauna onderzoek verricht. Een QuickScan flora en fauna onderzoek brengt de planten en dieren in een gebied in kaart. Vaak met het oog op de ontwikkeling van een project of gebied en de omgevingsvergunning die daarvoor nodig is.

De betreffende planologische situatie is vooralsnog onbebouwd. Het plangebied bestaat thans uit agrarisch akkerland ten behoeve van een boomteler. Vanwege het intensieve gebruik is de verwachting dat er geen beschermde inheemse diersoorten en/of omliggende natuurwaarden worden aangetast. Bij de feitelijke ontwikkeling van de woning zal rekening worden gehouden met de gedragscodes voor soortenbescherming, zoals deze in de Wet natuurbescherming zijn opgenomen.

Door Brabant Eco is in augustus 2022 een Quickscan Flora/Fauna uitgevoerd (kenmerk: 2022-BE-0392). Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen. De ecologische quickscan is als bijlage 3 toegevoegd.

Conclusie:

De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot negatieve gevolgen voor omliggende flora en fauna.

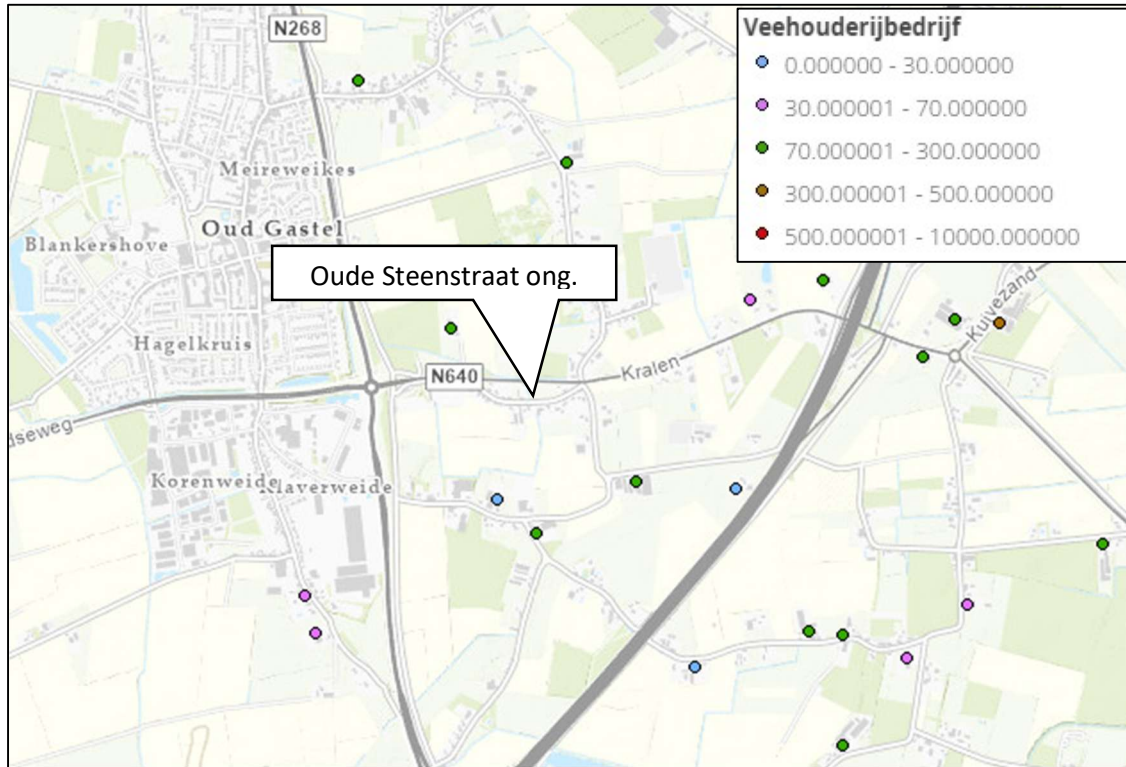
5.3 Geur en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een niet-concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 2 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 8 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom(buitengebied). Voor onderhavig plan is de norm van 8 ou/m³ dan ook van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Door de realisatie van de woning worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
2. Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- en voorgrondbelasting.

In de omgeving van de plangebieden zijn meerdere veehouderijen gelegen, zie onderstaand figuur.



Figuur 15: Omliggende veehouderijen (bron: provincie Noord-Brabant)

Uit bovenstaande figuur valt op te maken dat er meerdere veehouderijen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Het betreffen hoofdzakelijk veehouderijen waar dieren worden gehouden waar volgens de Wgv met een vaste afstand voor geurhinder wordt gerekend, zoals melkrundveehouderijen en paardenhouderijen. Aan de Slotstraat 3 bevindt zich nog een vleesvarkenshouderij. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkelingen, of omgekeerd. Met betrekking tot het realiseren van een geur gevoelig object moet er sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarentegen mag het nieuwe object geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. De omliggende veehouderijen in de omgeving van de planlocatie zijn al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen de planlocatie en de veehouderijen. Tevens dient op grond van de (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ten aanzien van bedrijven waar rundvee, en overige graasdieren worden gehouden en gefokt in het kader van geur een afstand van minimaal 100 meter worden aangehouden. Voor varkens wordt rekening gehouden met een richtafstand van 200 m voor geur. De dichtstbijzijnde veehouderij (melkrundvee) is gelegen aan Kerstenstraatje 1 op ca. 264 m van het plangebied. Het varkensbedrijf aan Vierschaarstraat 30 is gelegen op ca. 800 m. Hiermee wordt ruim voldaan aan de afstandseis en worden agrarische bedrijven in de omgeving door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Geurhinder

Enerzijds is overwogen dat de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm niet wordt overschreden. Indien de voor veehouderijen de toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook indien in een verordening bepaalde geurnormen zijn vastgelegd, moet inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met de uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Hiervoor dient de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied onderzocht of berekend te worden. Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van stankhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken.

De mate waarin sprake is van een goed woon en leefklimaat kan worden getoetst met behulp van de door het RIVM onderzochte relatie tussen hinder en geurbelasting (zie onderstaande tabel).

Tabel 5: Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

Achtergrondbelasting (ou_E/m^3 als 98-percentiel)	Voorgrondbelasting (ou_E/m^3 als 98-percentiel)	Mogelijke kans op geurhinder ¹⁴	Beoordeling leefklimaat
1-3	<1,5	<5	Zeer goed
4-8	1,5-3	5-10	Goed
9-13	4-6	10-15	Redelijk goed
14-20	7-10	15-20	Matig
21-28	11-14	20-25	Tamelijk slecht
29-38	14-19	25-30	slecht
39-50	20-25	30-35	Zeer slecht
51-65	25-32	35-40	Extreem slecht

Voorgrondbelasting

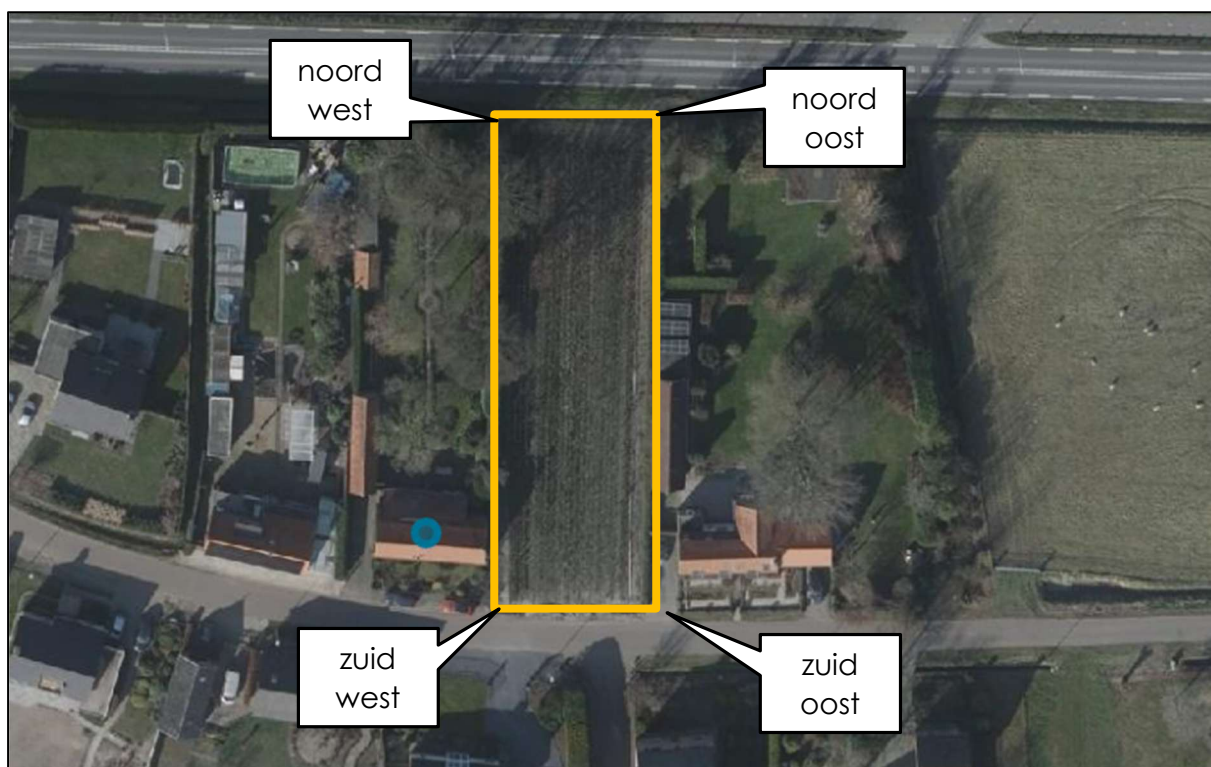
Onderscheid is gemaakt tussen bedrijven waarvoor vaste afstanden gelden en bedrijven met dieren waarvoor geen vaste afstand gelden. Aan de hand van het aantal Odour Units wordt middels het rekenmodel V-stacks-Vergunning de voorgrond belasting bepaald. In het buitengebied waarin het plangebied is gelegen, is sprake van een acceptabel woon en leefklimaat als de voorgrondbelasting kleiner is dan $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan Kerstensstraatje 1 in Halderberge op 264 m van het plangebied. Het betreft een melkrundveehouderij waarvoor volgens de Wgv in het buitengebied rekening dient te worden gehouden met een vaste afstand van 50 m tussen emissiepunt stal en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Hier wordt ruim aan voldaan.

Verder is aan de Middenstraat 13 in Halderberge een melkveehouderij gelegen. Het betreft een melkrundveehouderij waarvoor volgens de Wgv in het buitengebied rekening dient te worden gehouden met een vaste afstand van 50 m tussen emissiepunt stal en de buitenzijde van een geurgevoelig object. De afstand tussen het emissiepunt van de stal en de gevel van de te realiseren woning bedraagt 450 m. Hier wordt dus ruim aan voldaan.

Daarnaast is aan Slotstraat 3 nog een vleesvarkenshouderij gevestigd. De varkenshouderij is gelegen op een afstand van 450 m van het plangebied. De varkenshouderij is daarmee op ruim voldoende afstand van de beoogde woning gelegen dat er geen belemmeringen met betrekking tot geur te verwachten zijn. Om dit nader te onderbouwen is middels het programma V-Stacks Vergunning de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Slotstraat 3 op de geurgevoelige functie berekend.

Voor het berekenen van de voorgrondbelasting op de geurgevoelige functie zijn de coördinaten van het toekomstig bestemmingsvlak gebruikt, zie onderstaand figuur:



Figuur 16 Toekomstige hoekpunten bestemmingsvlak

Zie hieronder de brongegevens van de Slotstraat 3

Tabel 6 Brongegevens Slotstraat 3

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Slotstraat 3 EP A	92 112	399 415	3,8	0,5	4,00	5 573	3,8
Slotstraat 3 EP B	92 102	399 409	3,5	0,8	4,00	1 339	3,7
Slotstraat 3 EP C	92 084	399 403	5,6	0,4	4,00	3 590	4,4
Slotstraat 3 EP D	92 061	399 412	3,0	0,4	4,00	13 149	3,6
Slotstraat 3 EP E	92 043	399 401	5,9	1,0	1,29	10 658	4,7
Slotstraat 3 EP F	92 145	399 378	5,9	1,0	2,17	27 096	6,0

Uit de rekenresultaten volgt dat de geurbelasting redelijk goed is (<7 OUe/m³), zie hiervoor ook het geuronderzoek dat als bijlage 4 is toegevoegd. Op basis van deze voorgrondbelasting kan een redelijk goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden (tabel 7).

Tabel 7 Rekenresultaten

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Zuidwest	91 660	399 716	8,0	3,4
Zuidoost	91 680	399 716	8,0	3,6
Noordoost	91 681	399 782	8,0	3,4
Noordwest	91 662	399 782	8,0	3,2

Achtergrondbelasting

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied gebruikt. Getoetst dient te worden aan een streefwaarde die geldt ter plaatse van het bestemde grondgebied. In het gebied waarin gemeente Halderberge is gelegen, is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat als de achtergrondbelasting kleiner is dan 20 OUe/m³.

De geurbelasting is door V-Stacks Gebied berekend op basis van de 4 hoeken volgens het beoogd bestemmingsvlak, zie figuur 15. Uit tabel 8 blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting < 9 OUe/m³) en het wijzigen naar de bestemming Wonen dus niet in de weg staat.

Tabel 8 Achtergrondbelasting

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting (OU/m ³)	Percentage concentratie gebied	Beoordeling leefklimaat
1	91 660	399 716	20.0	3,74	7%	Goed
2	91 680	399 716	20.0	3,93	7%	Goed
3	91 681	399 782	20.0	3,73	7%	Goed
4	91 662	399 782	20.0	3,62	7%	Goed

Conclusie

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is goed. Dit geldt voor zowel de voor- als achtergrondbelasting. Wanneer gebruikt wordt van de vuistregel: de voorgrondbelasting is bepalend voor het woon- en leefklimaat, tenzij de voorgrondbelasting ten minste de helft van de achtergrondbelasting is, kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De belangen van omliggende veehouderijen worden verder ook niet geschaad en daarom vormt het aspect geurhinder geen belemmeringen voor het realiseren van beoogde ontwikkelingen.

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide,

stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang en rond veehouderijen uitsluitend de grenswaarden voor fijn stof. De grenswaarden zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 9: Grenswaarde PM10

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
PM10	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uur gemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
PM2,5	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling 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 betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

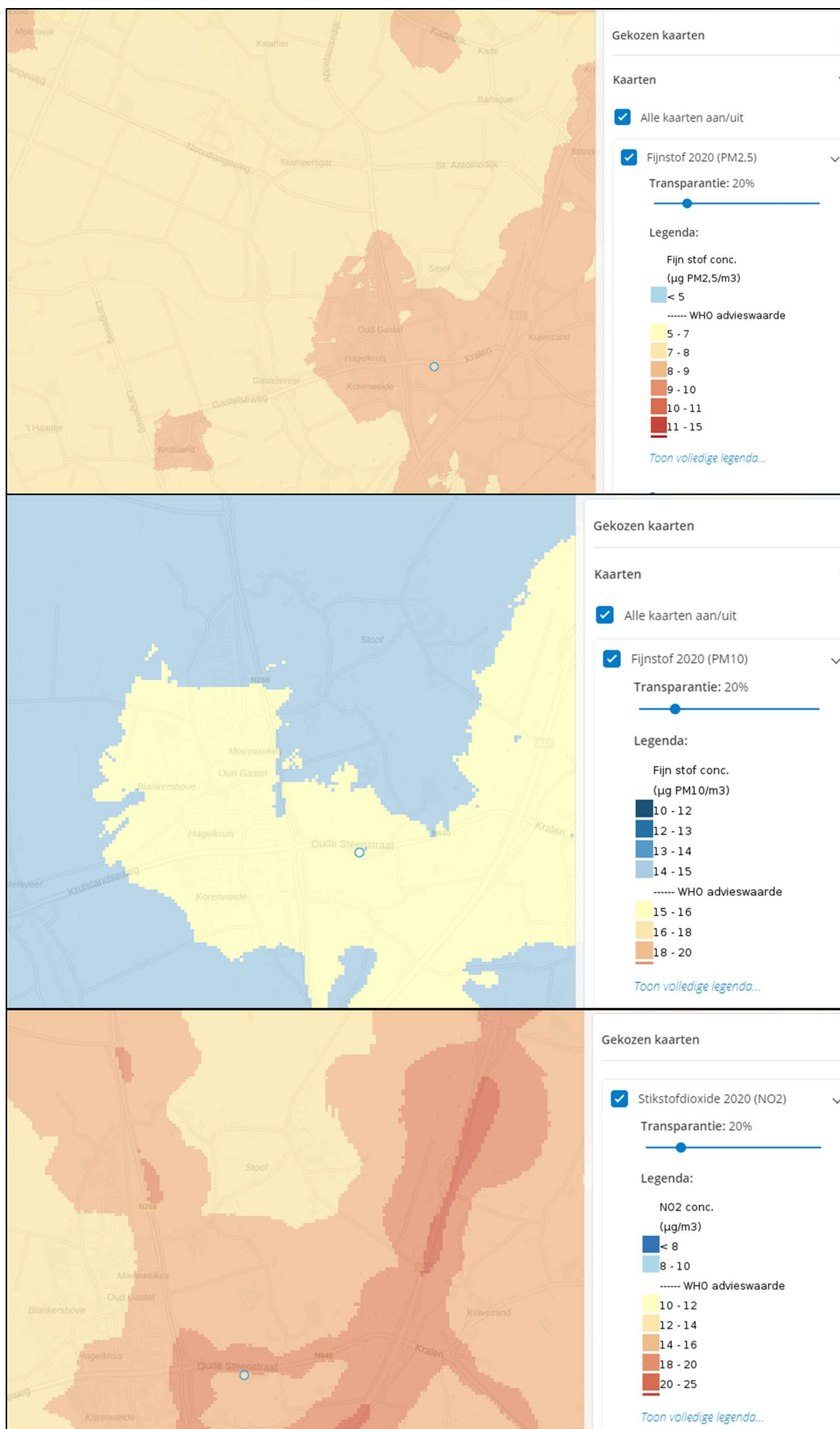
Beoordeling

NIBM

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

Woon- en leefklimaat

Uit de kaarten van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 14: Luchtkwaliteit PM2,5 PM10 en NO2

Conclusie:

Uit de kaarten blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

5.5.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het hoofdonderzoek bevestigt en steviger onderbouwt. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker.

Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

5.5.2 Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Om de relatie bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m³ te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016). Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³.

Het VGO onderzoek gaat uit van een endotoxine risicogebied indien 15 veehouderijen (of meer) zijn gelegen binnen een kilometer van een gevoelig object. In de praktijk blijkt dit dat dit aantal echter niet hanteerbaar is. In de notitie wordt derhalve een locatiegerichte specifieke benadering voorgesteld,

omdat blijkt dat ook bij kleinere clusters (binnen 250 meter) cumulatie speelt vanwege de grote omvang van de veehouderijen, de hiermee gepaard gaande emissie van fijnstof-endotoxine en de geringe afstanden naar te beschermen objecten. De cumulatie van endotoxinen is echter (nog niet) kwantitatief te bepalen, daarom is in het kader van een omgevingsbewuste benadering een zogenaamde 'Cumulatieve toets' opgesteld.

Dit betreft een stappenplan t.b.v. de uitbreiding van een veehouderij, maar kan in het kader van de omgekeerde werking ook voor het realiseren van nieuwe gevoelige objecten worden doorlopen.

De eerste vraag van dit stappenplan is of er in de omgeving van het plangebied meerdere veehouderijen zijn gelegen met een hoge fijnstof-endotoxine emissie. Voor het afbakenen van de 'omgeving' wordt aangesloten bij de clusters van 250 meter die voortvloeien uit de locatiegerichte specifieke benadering. Op grond van de regeling beoordeling luchtkwaliteit (Rbl), aldus vastgesteld d.d. 12-12-2018, is sprake van een hoge fijnstofemissie, indien de fijnstofemissie van een bedrijf meer dan 500 kg PM10 per jaar bedraagt. Deze norm wordt derhalve aangehouden voor het begrip 'hoge fijnstof-endotoxine emissie'. Dit betreft uitsluitend de fijnstofemissie van varkens en kippen, omdat andere diersoorten niet meegewogen hoeven te worden in de door de gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde. Voor overige diersoorten zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving namelijk zeer beperkt vanwege de beperkte emissie van met name fijnstof. Binnen 250 meter van de projectlocatie zijn geen veehouderijen gelegen die gerelateerd zijn aan het houden van varkens of kippen. Er kan dus worden geconcludeerd dat er in de omgeving geen veehouderijen met een hoge fijnstof-endotoxine emissie zijn gelegen. De beoogde gronden blijven derhalve buiten de endotoxine-risicocontouren van de omliggende agrarische bedrijven.

Vraag twee van het stappenplan betreft een eventuele toename in emissie voor geur, fijnstof en/of ammoniak, wat voor onderhavig plan niet van toepassing is. De overige vragen (drie, vier en vijf) gaan over het aspect geur(bijlage 4):

- Is op grond van een geurevaluatie of geurgebiedsvisie bekend dat er sprake is van een overbelaste achtergrond geur- of fijnstofsituatie?
- Is op grond van toetsing aan de Verordening ruimte 2014 bekend dat er sprake is van een overbelaste achtergrond geur- of fijnstofsituatie?
- Spelen in het betreffende gebied regelmatig klachten over geur of stof uit veehouderijen?

Uit paragraaf 5.4 blijkt dat er ter plaatse van de projectlocatie geen sprake is van een overbelaste geur- of fijnstofsituatie. Ten slotte, de laatste twee vragen van het stappenplan hebben betrekking op agrarische gerelateerde activiteiten, het geen niet van toepassing.

Conclusie

Uit de omgevingsbewuste benadering ten aanzien van de cumulatie kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten de cumulatieve risico contour van omliggende veehouderijen is gelegen. In de omgeving van de beoogde gronden zijn geen bedrijven gelegen met een fijnstofemissie van meer dan 500 kg PM10 per jaar. Het aspect volksgezondheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.5.3 Geitenhouderijen

In RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) (aanvullende studies), is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van intensieve veehouderijbedrijven. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden van, met name, pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderijen. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. Gemeente Eersel mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Op circa 1,3 km van het plangebied is een geitenhouderij gevestigd aan de Opperstraat 13. Hiertussen zijn echter reeds bestaande woningen gelegen. Bovendien betreft het de toevoeging van slechts een woning. Derhalve is het toestaan van een geurgevoelig object in deze regio aanvaardbaar.

5.6 Geluid

5.6.1 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer km/u en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op de Oude Steenstraat is 80 km/u, het wegdek bestaat uit asfalt.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de ontsluitingsweg Oude Steenstraat (N640) met een maximale snelheid van 80 km/u. Het wegdek bestaat uit asfalt. Het plangebied is op korte afstand van de provinciale weg gelegen. Omdat een geluidgevoelig object wordt toegevoegd, is een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Op 1 augustus is door Wematech een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd met kenmerk TM60220291.R001-0. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. Het bouwplan is gelegen in de zones van de N640 (Oude Steenstraat), Bolbaan en de Vierschaarstraat. In deze rapportage zijn de geluisbelastingen (wegverkeer) op de gevel van de nieuw te realiseren woning bepaald. Deze resultaten worden vervolgens getoetst aan de Wet geluidhinder. Aan de hand van de gecumuleerde geluisbelastingen op de gevels van de nieuw te realiseren woning kan de minimaal benodigde gevelwering worden bepaald.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. De gemeente Halderberge heeft geen geluidbeleid met hogere waarden vastgesteld, waardoor er wordt aangesloten bij de maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijke situaties van wegverkeerslawaaï (max. 53 dB). Bij de indeling van de woning dienen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste zijde gesitueerd te worden.

Wet geluidhinder

Uit de rekenresultaten kan worden opgemaakt dat als gevolg van het wegverkeerslawaaï, veroorzaakt door de omliggende wegen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de N640. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB, waardoor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB niet wordt overschreden. Derhalve is voor de N640 een hogere grenswaarde noodzakelijk. De gemeente heeft inmiddels een ontwerpbesluit hogere grenswaarden genomen. Dit besluit is als bijlage 6 opgenomen in de toelichting.

Bouwbesluit 2012

Voor de geveldelen van de nieuwe woning waar sprake is van een geluidbelasting van > 53 dB (excl. aftrek art. 110 Wgh), dient een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden. Middels dit onderzoek dient per gevel bepaald te worden of mogelijk aanvullende isolerende maatregelen toegepast dienen te worden om aan het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd bij de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen.

Ruimtelijke ordening

De woning heeft een maximale geluidbelasting van 52-55 dB (excl. aftrek) op de achtergevel wat te kwalificeren is als een redelijk woon- en leefklimaat. Op de zijgevels wordt een geluidbelasting tussen de 48 – 52 dB berekend wat overeenkomt met een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Op de voorgevel wordt 51 dB berekend en dit is te kwalificeren als een redelijk woon- en leefklimaat. Middels de berekende geluidbelastingen kan geconcludeerd worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

5.6.2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven bestemd. Omdat er een in het kader van de Wet Geluidhinder geluidgevoelig object wordt toegevoegd, is door Wematech een akoestisch onderzoek uitgevoerd of de te realiseren 'ruimte voor ruimte' woning hinder ondervindt van de caravanstalling welke is gevestigd aan de Oude Steenstraat 34 dan wel dat de bedrijfsvoering wordt beperkt als gevolg van het realiseren van de woning. De woning wordt gerealiseerd op een minimale afstand van 10 meter vanaf het hart van de weg (Oude Steenstraat).

Op basis van de memo van Wematech kan geconcludeerd worden dat het realiseren van de 'ruimte voor ruimte' woning aan de Oude Steenstraat ong. (tussen 3 en 5) op ten minste 10 meter afstand van de bestaande bedrijfsvoering aan de Oude Steenstraat 34 te Oud Gastel geen belemmering / onaanvaardbare hinder oplevert voor het aspect geluid. Voor de caravanstalling, welke thans aanwezig is, wordt voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid zoals opgenomen in de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering.

Voor zowel de huidige bedrijfsvoering als de maximaal planologische bedrijfsvoering zal de nieuw te realiseren woning de bedrijfsvoering niet belemmeren, doordat de reeds aanwezige woningen dichterbij de bedrijfsvoering aan de Oude Steenstraat 34 te Oud Gastel zijn gelegen.

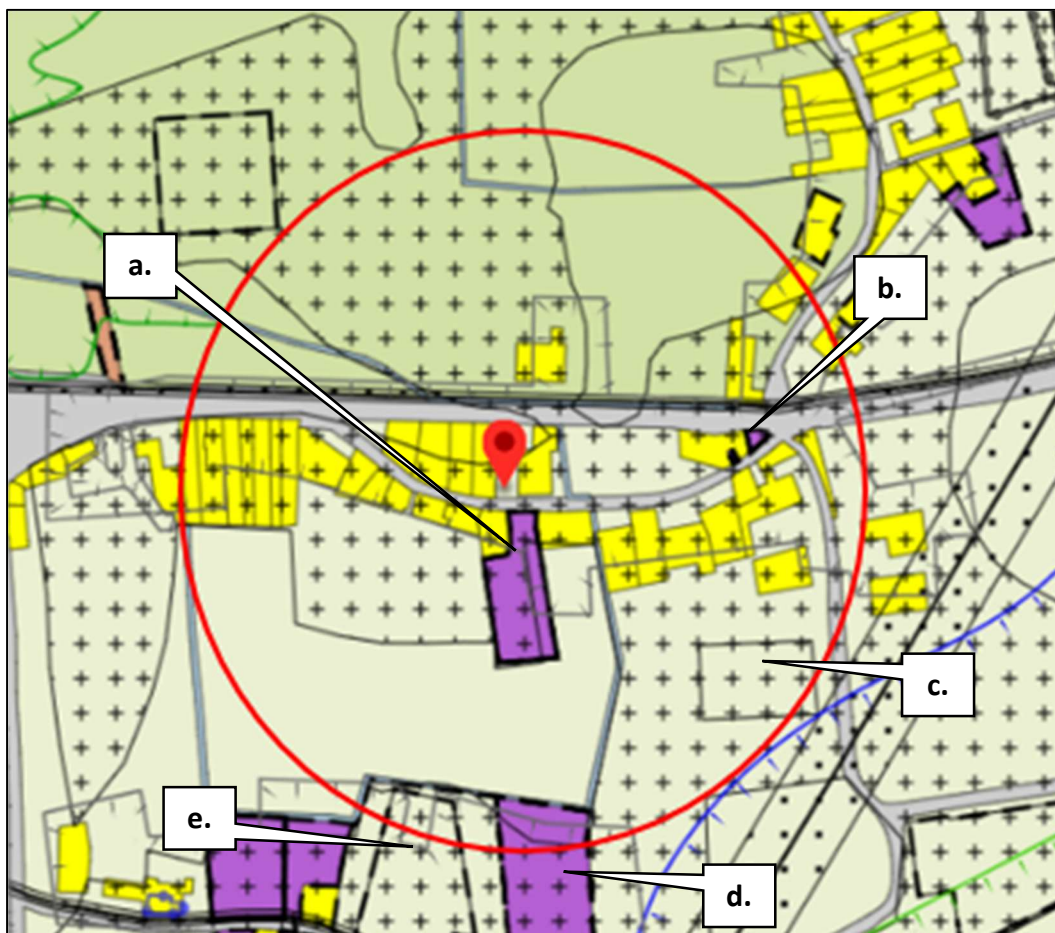
5.7 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied vinden meerdere bedrijfsmatige activiteiten plaats. Het plangebied is onderdeel van een lint waar meerdere functies naast elkaar zijn gelegen. Het gebied kan dus aangemerkt worden als een gemengd gebied. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. Op basis van de VNG-brochure, versie maart 2009, worden de bedrijfsmatige activiteiten getoetst aan de bijbehorende richtafstanden. Hierna zal getoetst worden of de contouren van de omliggende bedrijven over het plangebied komen te liggen.

5.7.1 Bedrijfsmatige activiteiten

Door het feit dat er een RvR-woning wordt gerealiseerd, zijn de toekomstige activiteiten niet bedrijfsmatig gerelateerd, waardoor het geen SBI-code krijgt.

Op onderstaande pagina's zullen zowel de agrarische als niet-agrarische bedrijven toegelicht worden, om zo te onderzoeken of er enige belemmering kan optreden m.b.t. de richtafstanden.



Figuur 18: Omliggende bedrijven (straal 300 m)

Binnen een straal van 300 meter vinden er verschillende activiteiten plaats. De omliggende bedrijven zijn bepaald ter aanleiding van bestaande vergunningen en met behulp van de KvK. In de tabel is reeds rekening gehouden met het gebiedstype 'gemengd gebied' waardoor de richtafstand met een afstandsstap verkleind is.

Tabel 10: SBI – codering omliggende bedrijven

	Adres	Buitengebied/ Kern	Functieaanduiding	SBI-code 2008	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand tot plangebied	Deelconclusie
a.	Oude Steenstraat 34	Buitengebied	Caravanstalling, het bestemmingsplan maakt een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 mogelijk, alsmede agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven in categorie 3.1	52109 Milieucat max 3.1	30 meter	10 meter	Voldoet niet
b.	Oude Steenstraat ong.	Buitengebied	Nutsbedrijf	nvt	10 meter	185 meter	Voldoet
c.	Bolbaan 10	Buitengebied	Tuinbouw	011, 012, 013	10 meter	280 meter	Voldoet
d.	Bolbaan 20	Buitengebied	Transportbedrijf, het bestemmingsplan maakt een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 mogelijk, alsmede agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven in categorie 3.1	494 milieucat max 3.1	50 meter	260 meter	Voldoet
e.	Middenstraat 7	Buitengebied	grondgebonden veehouderij	0141, 0142, 0143	50 meter	260 meter	Voldoet

Uit bovenstaande tabel valt op te maken dat in de omgeving van het plangebied een milieubelastende activiteit aanwezig is die op kortere afstand dan de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstanden is gelegen. Dit betreft de caravanstalling aan Oude Steenstraat 34. De richtafstanden voor geluid worden niet gehaald. Door Wematech is door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond dat het realiseren van de ruimte voor ruimte woning op ten minste 10 meter afstand van de bestaande bedrijfsvoering aan de Oude Steenstraat 34 te Oud Gastel geen belemmering / onaanvaardbare hinder oplevert voor het aspect geluid. Voor de caravanstalling, welke thans aanwezig is, wordt voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid zoals opgenomen in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

In tabel 7 is uitgegaan van de vergunde situatie. Het bestemmingsplan biedt echter op verschillende locaties ruimere mogelijkheden door het mogelijk maken van bedrijven in milieucategorie 1 en 2, alsmede agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven in categorie 3.1 ter plaatse van bedrijfsbestemmingen. Voor bedrijven in milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 30 m in gemengd gebied. Rekening houdend met de maximaal planologisch toegestane situatie wordt deze richtafstand niet gehaald vanuit het bedrijf aan Oude Steenstraat 34. Door Wematech is een onderzoek bedrijven en milieuzonering voor het aspect geluid opgesteld. Het onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van de 'ruimte voor ruimte' woning aan de Oude Steenstraat ong. (tussen 3 en 5) op ten minste 10 meter afstand van de bestaande bedrijfsvoering aan de Oude Steenstraat 34 te Oud Gastel geen belemmering/ onaanvaardbare hinder oplevert voor het aspect geluid. Voor de caravanstalling, welke thans aanwezig is, wordt voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid zoals opgenomen in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Voor zowel de huidige bedrijfsvoering als de maximaal planologische bedrijfsvoering zal de nieuw te realiseren woning de bedrijfsvoering niet belemmeren. Doordat de reeds aanwezige woningen dichterbij de bedrijfsvoering aan de Oude Steenstraat 34 te Oud Gastel zijn gelegen.

Conclusie

De in de omgeving gelegen bedrijven worden door de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden en vormen andersom ook geen beperking voor de realisatie van de Ruimte-voor Ruimte woning.

5.8 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

De bodem van onderhavig plangebied is tot op heden altijd in gebruik geweest als agrarische landbouwgrond. Nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de bodem moeten voldoen aan de daarvoor geldende regels (zoals bodem beschermende voorzieningen, maatregelen en/of bodemonderzoeken) conform de Wet milieubeheer. Hiervoor is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 8 toegevoegd. Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-inspectie) blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van bodemverontreiniging. Als extra aandachtspunt wordt het (mogelijk) voormalig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aangemerkt.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.
- In bovengrondmengmonster M01 zijn licht verhoogde gehalten aan zink, lood en drins aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet overschreden.
- In ondergrondmengmonster M02 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In grondwatermonster GW01 is een matig verhoogde concentratie aan barium aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt overschreden.

Formeel dient nader onderzoek verricht te worden naar aanleiding van de matig verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. Dergelijke verhoogde concentraties aan zware metalen (waaronder barium) worden echter vaker aangetroffen in de omgeving zonder aanwijsbare bron. Dergelijke verhogingen aan zware metalen kunnen, in dit gebied, gezien worden als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. De verhogingen in de bovengrond overschrijden de nader onderzoekswaarden niet. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Bij het uitvoeren van eventuele werkzaamheden binnen onderhavig plangebied moet rekening worden gehouden met het eventueel vrijkomen van grond, en de noodzaak deze grond af te voeren. De vrijkomende grond valt, indien deze buiten de locatie hergebruikt gaat worden onder regime van het Besluit Bodemkwaliteit. Het volume van de afgegraven grond zal echter der mate miniem zijn, dat het afvoeren van grond geen noodzaak kent. Daarnaast zullen de ontwikkelingen geen nadelige gevolgen hebben voor de archeologische gesteldheid van de bodem (paragraaf 4.5.3).

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen functiewijziging naar 'wonen' en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw op de locatie.

5.9 Externe veiligheid

Door de bestemmingswijziging wordt de toevoeging van een kwetsbaar object in de vorm van een woning mogelijk gemaakt. Ten aanzien van deze wijziging dient het aspect 'externe veiligheid' beoordeeld te worden.

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.9.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.9.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.9.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.9.5 Beoordeling plangebied

Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

Transport

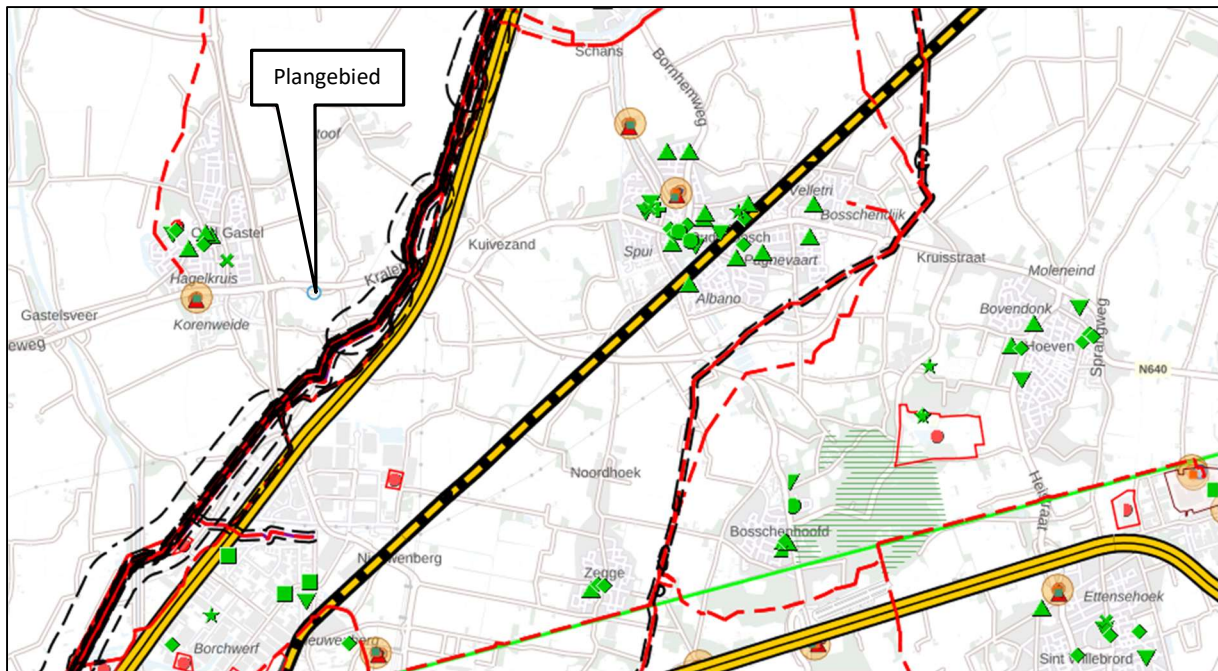
Het plangebied is gelegen op circa 2,5 km afstand van het spoorwegtraject Zevenbergschenhoek – Roosendaal Oost. Daarnaast vindt transport van gevaarlijke stoffen via de autosnelweg A17, op circa 850 m van het plangebied plaats. Het plangebied ligt daarmee buiten de veiligheidszone die in het kader van het plaatsgebonden risico moet worden aangehouden. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van 4.000 meter. Omdat het plangebied gelegen is buiten een afstand van 200 meter van beide risicobronnen, kan volstaan worden met toetsing aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt toegelicht in paragraaf 5.9.6.

Verder is het initiatief gelegen binnen het invloedsgebied van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die over de Oude Steenstraat te verwachten zijn. Op basis van het stroomschema standaard verantwoording, behorende bij de Standaard Verantwoording Groepsrisico kan volstaan worden met een standaard verantwoording en standaard brief van de veiligheidsregio. Deze zijn als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

Vervoer via buisleidingen

De dichtstbijzijnde risicobron in de omgeving van het plangebied is gelegen op 553 meter en betreft een buisleidingenstraat. De leiding met het grootste invloedsgebied binnen deze leidingenstraat betreft een hoge druk aardgasleiding met kenmerk A-667 en heeft een invloedsgebied van 580 meter. Deze hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie heeft geen PR 10-6-contour. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Uit het onderzoek externe veiligheid ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied te Halderberge (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant) blijkt dat het groepsrisico van de buisleiding lager is dan 0,01 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen niet toe. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de buisleiding is een beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing.



5.9.6 Beperkte verantwoording groepsrisico

Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is verplicht ten aanzien van de hogedruk aardgastransportleiding met kenmerk A-667. Volgens het Stroomschema standaard verantwoording, behorende bij de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Halderberge, kan volstaan worden met een standaard verantwoording. De standaardverantwoording en standaard brief van de veiligheidsregio zijn opgenomen in de bijlage 9.

Relevante scenario's

Bij de hogedruk aardgastransportleiding kan een fakkelbrand ontstaan. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een externe beschadiging (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden) gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt. Wat volgt is een fakkelbrand die extreme hittestraling kan veroorzaken. Het invloedsgebied van de gasleiding wordt bepaald door de druk en diameter van de leiding.

Maatregelen

De hoogte van het groepsrisico van de verschillende risicobronnen wordt niet beïnvloed door de voorgenomen ontwikkelingen. Er zijn derhalve geen specifieke maatregelen in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling voorzien. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de risicobronnen is de standaardverantwoording het standaardadvies van de Veiligheidsregio Midden-West-Brabant van toepassing. Hierin staat beschreven op welke wijze door de Veiligheidsregio in samenwerking met de gemeente Halderberge in algemene zin invulling wordt gegeven aan de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Geadviseerd wordt om bij de bouw van de woning een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. Over het algemeen wordt geconcludeerd dat de zelfredzaamheid redelijk tot goed is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

5.10 Spuitzones

De bestemmingsplanwetgever moet in het belang van een goede ruimtelijke ordening beoordelen of wegens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een veilige afstand aangehouden moet worden tussen percelen met een gevoelige functie (zoals wonen) en percelen waarop gewas beschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarbij speelt het belang van omwonenden vanwege gezondheidsrisico's een rol.

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. Achter de grens van de woonbestemming ligt op circa 25 m landbouwgrond. De Oude Steenstraat doorkruist de woonbestemming en de landbouwgrond. Verder ligt er binnen een straal van 50 m rondom het plangebied landbouwgrond achter de woonbestemming van Oude Steenstraat 5. Dit is echter in gebruik als tuin. Op 35 m van het plangebied ligt landbouwgrond achter de woonbestemming van Oude Steenstraat 30. Op alle percelen is geen sprake van boomteelt. In de afgelopen jaren is er ook nooit binnen 50 meter van de woning boomgaarden aangeplant. Er is geen reden om aan te nemen dat dit zal gebeuren. Daarnaast zal eventuele drift al tegen worden gehouden door de bestaande bebouwing.

Conclusie

Op dit moment is het perceel in gebruik ten behoeve van boomteelt. Door de bestemmingswijziging naar wonen wordt de boomteelt definitief beëindigt, wat een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Verder is in de omgeving geen sprake van boomteelt. Mocht in de toekomst boomteelt plaatsvinden, moet er gebruik worden gemaakt van driftarme doppen om drift die ontstaat bij bespuiting tot een minimum te beperken. Wanneer rekening wordt gegaan met een hoofdzakelijk zuidwestelijke wind, zal bestaande bebouwing rondom de geplande woning drift afkomstig van de landbouwgronden tegenhouden. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Milieu Effect Rapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet

worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Door te toetsen aan de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. wordt bepaald of de ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan m.e.r.-plichtig zijn of dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende is. Dit plan voorziet in het realiseren van een RvR-woning. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C en D van de bijlage bij het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure, dan wel m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

Nu de beoogde activiteit niet voorkomt in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een vormvrije m.e.r.-beoordeling eveneens niet noodzakelijk. Daarnaast blijkt uit de milieuaspecten, zoals in dit hoofdstuk nader toegelicht, dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken.

6. Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer een bestemmingsvlak en aanduidingen opgenomen.

6.3 Bestemmingsplan

Bij het opstellen van onderhavig wijzigingsplan is aangesloten bij het door de gemeente opgestelde bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' en de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

6.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Voor dit wijzigingsplan is aangesloten bij de planregels van het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge'. Hier zullen de verschillende bestemmingen/gebiedsaanduidingen vertaald én toegelicht worden naar de huidige situatie.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Halderberge zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd. In een overeenkomst kwaliteitsverbetering van het landschap wordt de verplichting van de benodigde landschappelijke inpassing vastgelegd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

8.3 Omgevingsdialoog

Gezien de omvang van het aantal adressen dat bij de dialoog zijn betrokken heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om betrokkene per brief op te hoogte te stellen van de het voorgenomen plan.

Middels de brief zijn de geadresseerde uitgenodigd om een reactie te voorzien. De verzonden brief en de ontvangen reacties zijn in bijlage 10 bij onderhavige toelichting gevoegd. Er zijn geen overige reacties meer gekomen naar aanleiding van de dialoog. De dialoog heeft tot een bijstelling van de situering van de woning evenals de indeling van de tuin. In figuur 20 is het voorstel dat als gevolg van de op- en aanmerkingen uit de dialoog in het voornemen zijn vertaald. Figuur 20 is tevens als bijlage 11 aan de toelichting toegevoegd:



Figuur 20: beoogde situatie met verwerking op- en aanmerkingen dialoog

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Ruimte voor Ruimte Oude Steenstraat ong. tussen 3 en 5 Oud Gastel' heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen op het plan kenbaar maken. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de nota van zienswijze dat als bijlage 12 aan de toelichting is toegevoegd is de weerlegging van de zienswijzen opgenomen, evenals de aanpassingen die dat tot gevolg heeft.

8.5 Beroep/ voorlopige voorziening

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Oude Steenstraat ong. tussen 3 en 5 Oud Gastel' is op 15 maart 2025 door de gemeenteraad van Oud Gastel vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 LandschapsInrichtingsplan

Bijlage 2 AERIUS berekening Gebruiksfase en Bouw aanlegfase RvR-woning

Bijlage 3 Ecologische Quicksan + Verspreidingsgegevens NDFF

Bijlage 4 Geurhinderonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek, wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 Besluit Hogere waarden

Bijlage 7 Bedrijven en milieuzonering, aspect geluid

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 standaardverantwoording groepsrisico

Bijlage 10 verslag Dialoog

Bijlage 11 Beoogd inrichtingsplan