

WIJZIGINGSPLAN

Gemeente Halderberge

Nieuwe Weg 3, Oud Gastel

DOCUMENTNUMMER: HALNIE003

DATUM: 30 januari 2024

Identificatie: NL.IMRO.1655.BPW6067-C001

Status: Vastgesteld



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Wijzigingsplan

Gemeente Halderberge

Nieuwe Weg 3, Oud Gastel

Inhoud

1. Toelichting met bijlagen
2. Regels
3. Verbeelding

status: ontwerp

auteur:

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089 NR Haghorst

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



Toelichting



Inhoud

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en doel.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Leeswijzer.....	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	8
2.2 Beschrijving huidige situatie	9
2.3 Beschrijving beoogde situatie	10
2.4 Verkeer en parkeren	11
2.5 Landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering landschap.....	13
3 BELEIDSKADER	15
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	15
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3.3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)	20
3.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)	20
3.3.5 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)	21
3.3.6 Meerwaardecreatie (artikel 3.8).....	21
3.3.7 Conclusie	22
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Halderberge	22
3.4.2 Vitaal Buitengebied: Visie Toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed	23
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan	23
3.4.4 Parapluplan Halderberge 2021 (voormalige agrarische bebouwing)	25
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	26
4.1 Inleiding.....	26
4.2 Bodem	26
4.3 Waterhuishouding.....	27
4.4 Cultuurhistorie	28
4.5 Archeologie	30
4.6 Natuur	32



4.6.1 Relevante emissies.....	33
4.7 Flora en fauna	34
4.8 Wegverkeerslawaaï	35
4.9 Bedrijven en milieuzonering	36
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	38
4.10.1 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)	39
4.10.2 Individuele geurhinder.....	40
4.10.3 Conclusie.....	40
4.11 Gezondheid	40
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	40
4.11.2 Geitenhouderijen.....	41
4.11.3 De 7 stappen Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018)	41
4.11.4 Conclusie.....	42
4.12 Externe veiligheid.....	42
4.13 Luchtkwaliteit.....	44
4.14 Kabels en leidingen	47
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
4.16 Spuitzone's	48
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	49
5.1 Inleiding.....	49
5.2 Opbouw wijzigingsplan	49
5.3 Toelichting verbeelding.....	49
5.4 Toelichting regels	50
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.1 Inleiding.....	51
6.2 Economische uitvoerbaarheid	51
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
7.1 Vooroverleg.....	52
7.2 Zienswijzen.....	52
BIJLAGEN	53
1 Landschappelijk inpassingsplan;.....	53
2 AERIUS-berekening gebruiksfase;	53
3 Standaardadvies Veiligheidsregio.	53



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

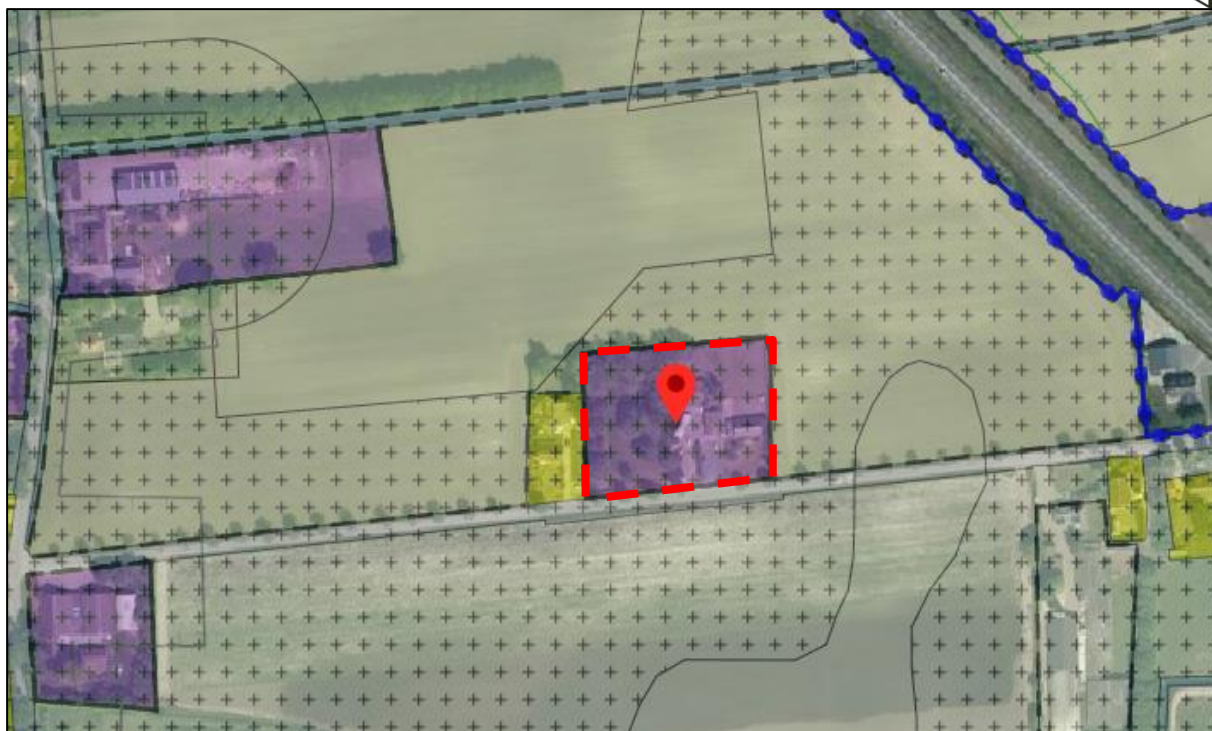
Aan de Nieuwe Weg 3 te Oud Gastel, in het buitengebied van de gemeente Halderberge, is een bedrijfslocatie aanwezig met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Dit bedrijf heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondwerk- en drainagebedrijf'. Op de locatie is derhalve een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, alsmede een grondwerk- en drainagebedrijf. Binnen de planlocatie werd voorheen, door de vorige eigenaar, een loonwerkbedrijf geëxploiteerd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de huidige initiatiefnemer wenst zijn bestemming te herbestemmen naar 'Wonen'.

De doelstelling is om de bestemming van de locatie te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Deze wijziging is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', maar wel mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 6.5.2 van onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen wijziging juridisch-planologisch te formaliseren. Op 24 januari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge besloten om in principe medewerking te verlenen aan de gevraagde bestemmingswijziging naar (burger)wonen. Met de onderhavige toelichting wordt onderbouwd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie aan de Nieuwe Weg 3 te Oud Gastel is gelegen in het buitengebied van de kern Oud Gastel in de gemeente Halderberge. De planlocatie bevindt zich tussen de kernen Oud Gastel op circa 2,9 km van het centrum en het centrum van de kern Oudenbosch bevindt zich op circa 2,0 km van de planlocatie. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oud Gastel sectie G, nummer 280.

De locatie is gelegen aan de Nieuwe Weg en wordt door deze weg aan de zuidzijde begrensd. Naast de locatie is een woonbestemming gelegen en in de omgeving zijn twee grondgebonden veehouderijen en meerdere niet-agrarische bedrijven gevestigd. In het onderstaande is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1 -Ligging planlocatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

1.3 Leeswijzer

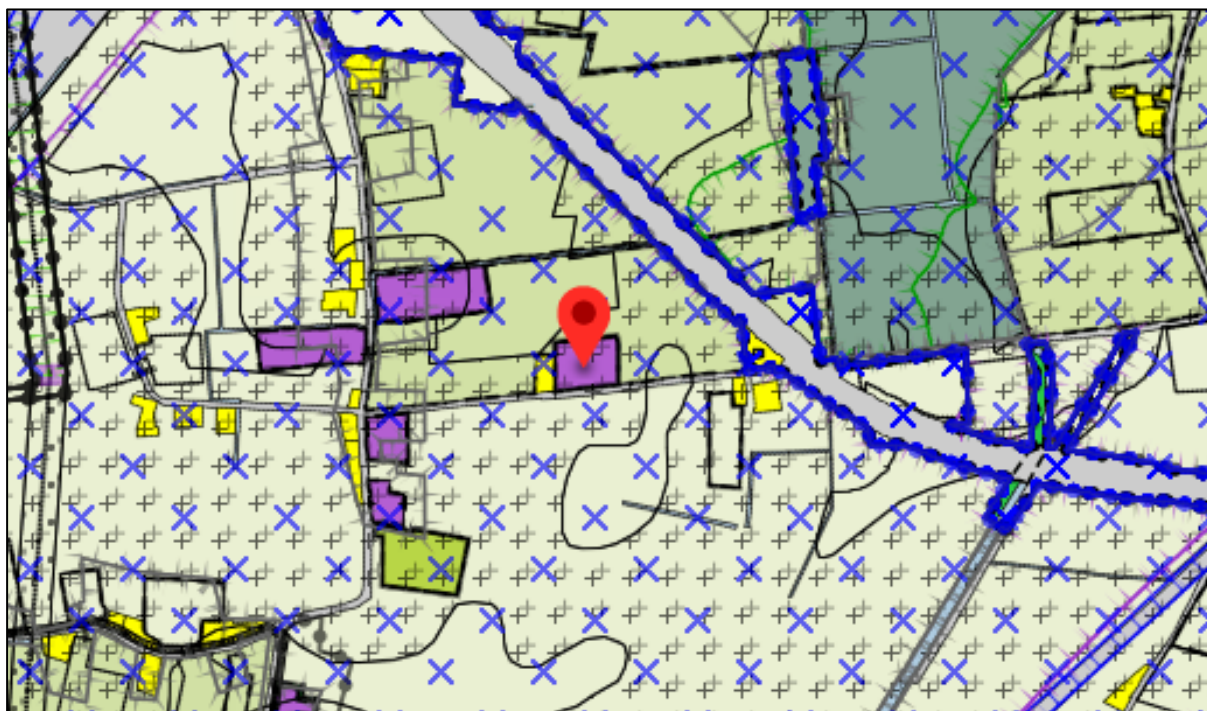
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording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



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

Zoals in de inleiding reeds kort is benoemd, is er aan de Nieuwe Weg 3 te Oud Gastel een bedrijfslocatie aanwezig van een voormalig loonwerkbedrijf. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een open omgeving met meerdere bedrijven en burgerwoningen en laat zich typeren als een gemengd agrarisch gebied. Op onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven.



Figuur 2 - Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022) (planlocatie is aangeduid met rode cursor)



2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is er op grond van het bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge” binnen de planlocatie sprake van de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – grondwerk- en drainagebedrijf’. Hierbinnen is een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, alsmede een grondwerk- en drainagebedrijf. Verder kent het bouwvlak de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – 11. Het bouwvlak kent een oppervlakte van circa 6.440 m² waarop een bedrijfswoning is gesitueerd met meerdere bijbehorende bouwwerken, te weten de voormalige bedrijfsgebouwen (zie figuur 3). In totaal is op locatie 220 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan.



Figuur 3 - Huidige bebouwing

De huidige bestemming komt derhalve niet overeen met het huidig gebruik op locatie (wonen in een burgerwoning).



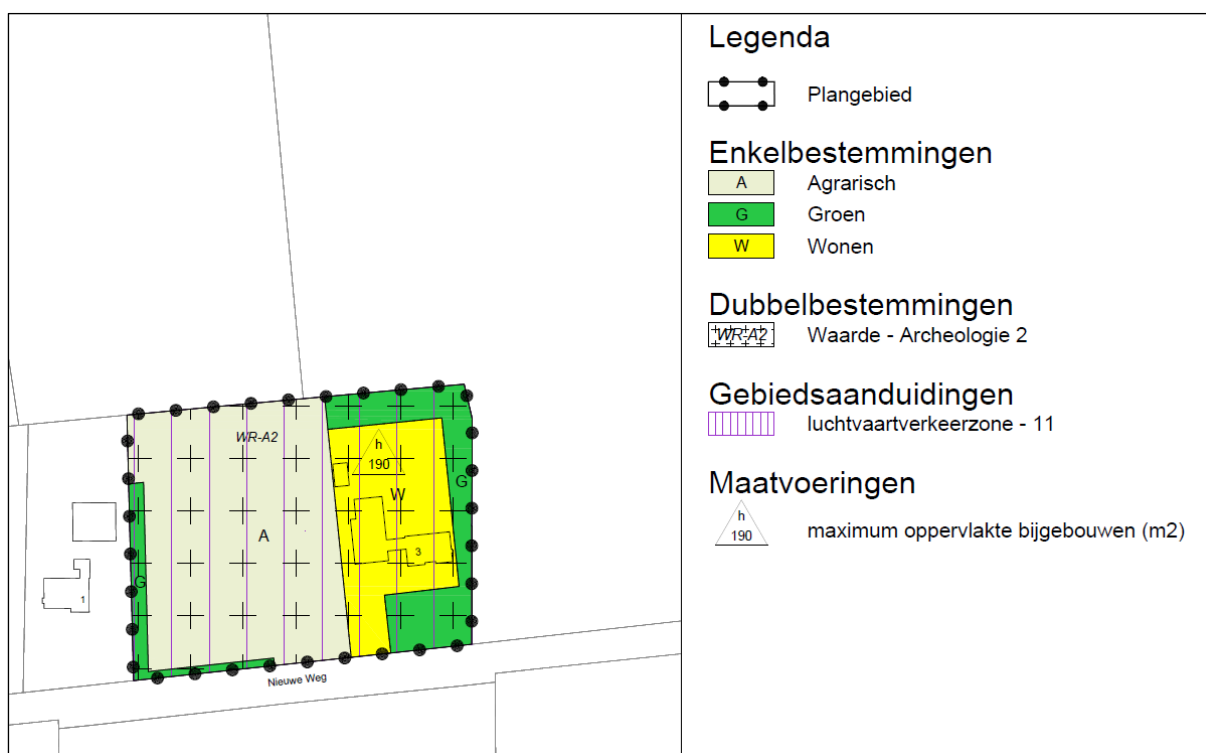
2.3 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de volledige bedrijfsbestemming te herbestemmen naar een woonbestemming van 1.500 m² met het behoud van de bijbehorende bouwwerken (190 m²).

Het planvoornemen is dus gericht op een functiewijziging van de bestaande bebouwing en bijbehorende gronden. Er is geen sprake van ruimtelijk relevante ingrepen binnen het plangebied, zoals bouwen, slopen, bodemingrepen of anderszins. Na het omzetten van de bestemming zijn de bedrijfsmatige activiteiten niet meer toegestaan en resteert het reguliere gebruik van bewoning met aanhorigheden.

De nieuwe juridisch-planologische regeling, als beoogd met onderhavig wijzigingsplan, is er dus op gericht om de bestemming in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik, te weten bewoning binnen een burgerwoning met aanhorigheden.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 4 - Beoogde planologische situatie



2.4 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Parkeren

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente Halderberge de 'Kadernota parkeren 2023-2027' vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' is de werking van deze parkeerregeling ook juridisch-planologisch geformaliseerd. In artikel 39 van de regels is namelijk bepaald dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze hiervoor is opgenomen in de Kadernota Parkeren.

De Kadernota Parkeren 2023-2027 heeft als doel het parkeren de aandacht te geven die het verdient. Parkeren is, aldus de gemeente Halderberge, een essentieel onderdeel van de verplaatsingsketen, en ook essentieel voor de kwaliteit van de leefomgeving, het woongenot en het succes van nieuwe ontwikkelingen. Met deze regeling wordt parkeren integraal neergezet. De parkeernormen als opgenomen in deze Kadernota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische parkeer-vraagstukken in Nederland.

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

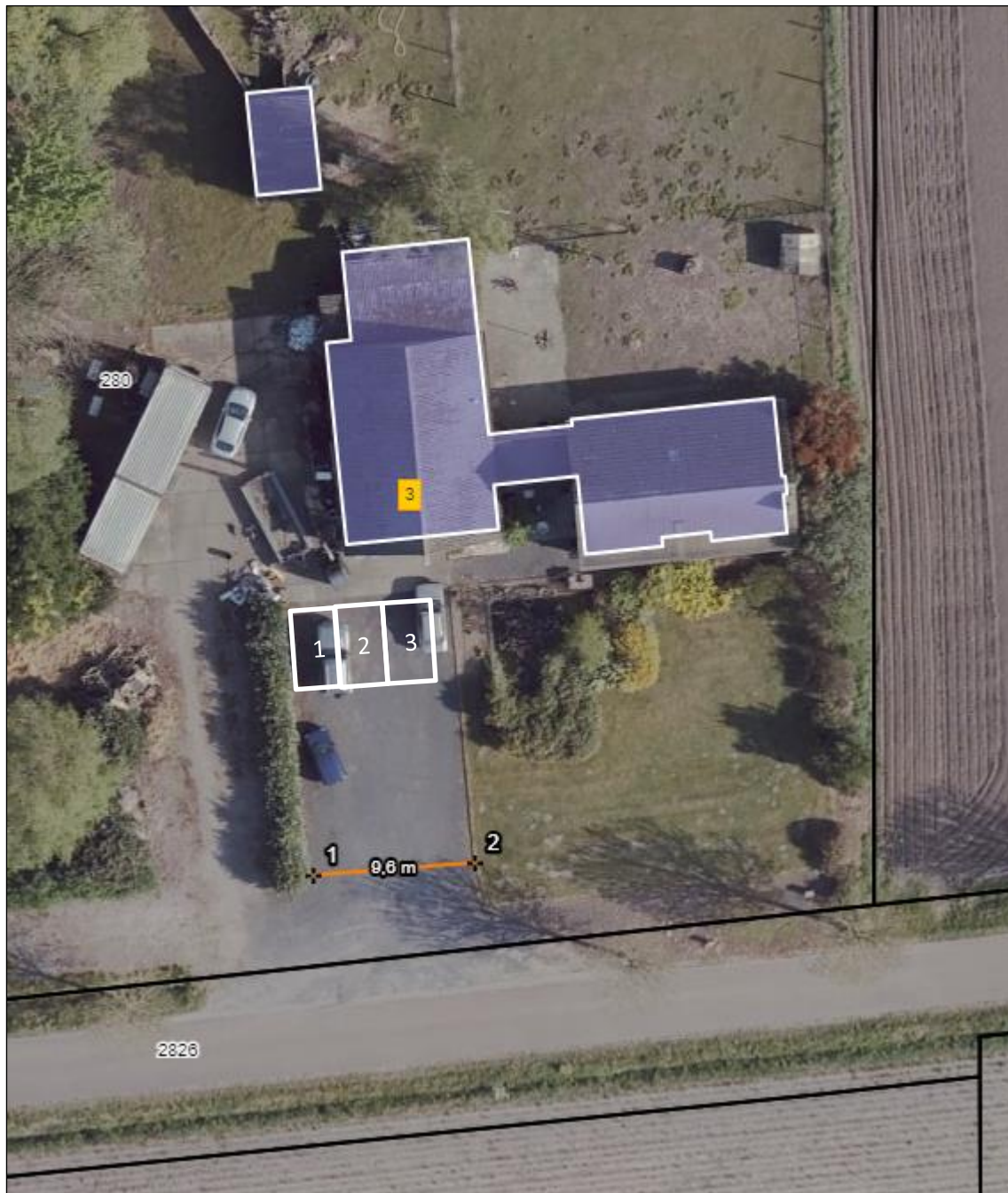
Functie	Gebied A Centrum Oudenbosch	Gebied B Oudenbosch	Gebied C overig	Bezoekers (openbaar toegankelijk)	Eenheid	Opmerking
Woningen						
Woning < 90 m ²	1,5	1,9	2,1	0,3	woning	
Woning > 90m ²	1,7	2,1	2,3	0,3	woning	
Serviceflat/aanleunwoning	0,5	1,0	1,0	0,3	woning	
Kamerverhuur (nieuwe norm)	0,8	0,8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

Figuur 5 - Parkeernormen Halderberge

Op eigen terrein is sprake van ruimschoots voldoende parkeergelegenheid in, en voor de garage. De locatie beschikt over een ruim verhard erf en een lange oprit. Op de locatie is dus ruimschoots



voldoende parkeergelegenheid aanwezig om tenminste 3 voertuigen te kunnen parkeren. Er zal dus met zekerheid geen aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte voor parkeren. Op onderstaande luchtfoto is de bestaande situatie van de in- en uitrit weergegeven waarop duidelijk zichtbaar is dat op eigen terrein, binnen het nieuwe woonvlak 3 auto's kunnen parkeren.



Figuur 6, de parkeerplaatsen aangegeven op de inrit met breedte van > 9,5 meter

Verkeer

In de huidige situatie is binnen de planlocatie een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, alsmede een grondwerk- en drainagebedrijf, alsook een bedrijfswoning. Dergelijke bedrijvigheid gaat reeds gepaard met diverse verkeersbewegingen, waaronder zwaar verkeer ten behoeve van aan- en afvoer van goederen.

In de beoogde planologische situatie bevindt zich binnen de planlocatie één vrijstaande woning met aanhorigheden. Conform geldende kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie gaat een dergelijke



vrijstaande woning gepaard met circa 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de huidige planologische situatie zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Daar komt bij dat diverse zware verkeersbewegingen komen te vervallen als gevolg van het planvoornemen. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat het geringe aantal verkeersbewegingen wegvalt in het heersende verkeersbeeld. De normale afwikkeling van het verkeer komt dan ook niet in het geding als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De aspecten parkeren en verkeer staan niet in de weg aan het planvoornemen.

2.5 Landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering landschap

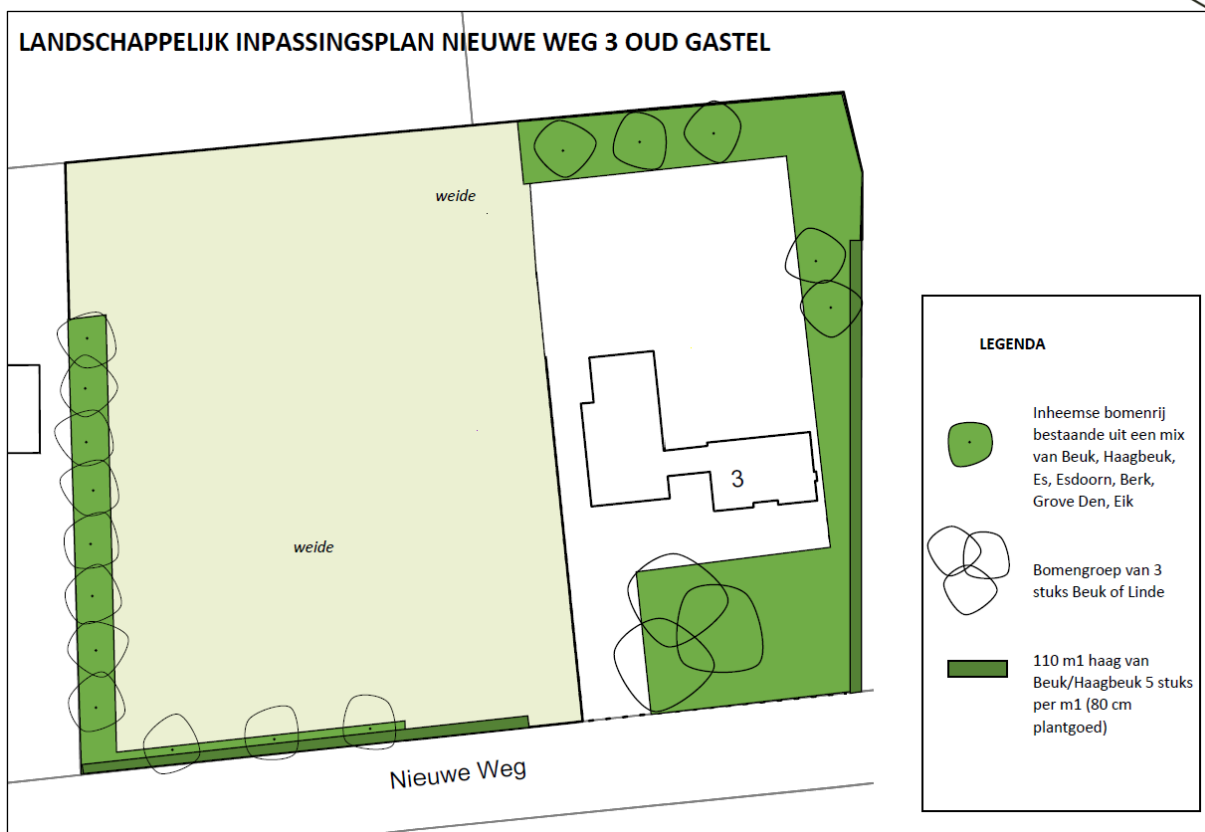
De ontwikkeling op het adres aan de Nieuwe Weg 3 in Oud Gastel zal zorgvuldig worden geïntegreerd in het landschap en zal bijdragen aan de verbetering van de landschapskwaliteit. Dit is tevens een vereiste op basis van zowel het gemeentelijke als het provinciale ruimtelijke beleid. Om dit te realiseren is het voornemen getoetst aan het regionale "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant", zoals vastgesteld op 18 december 2014. De genoemde landschappelijke investeringsmaatregelen worden zowel juridisch als feitelijk gewaarborgd door ze op te nemen als een voorwaardelijke verplichting in de planregels (in combinatie met de visualisatie op de kaart) en privaatrechtelijk middels een overeenkomst voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

In samenwerking met de provincie Noord-Brabant heeft de regio West-Brabant, waaronder de gemeente Halderberge, het "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" opgesteld. Deze regeling is een regionale uitwerking van de regels voor landschapsverbetering zoals vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening. Binnen deze regeling is er een categorisering ontwikkeld voor initiatieven in landelijke gebieden, waarbij de benodigde inspanning afhankelijk is van de categorie. De volgende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen worden onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die weinig tot geen invloed hebben op het landschap en waarvoor geen (extra) landschapsverbetering vereist is.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met beperkte invloed op het landschap, of ontwikkelingen die natuurlijk passen in het buitengebied of plaatsvinden in daarvoor aangewezen gebieden. Landschappelijke inpassingsmaatregelen zorgen voor verbetering van de kwaliteit. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of 2 vallen. De benodigde landschapsverbetering wordt bepaald op basis van de winst die wordt behaald met de bestemmingswijziging.

Het wijzigen van de bestemming van de locatie van enkelbestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' kan blijkens de regeling worden aangemerkt als categorie 2. Bij categorie 2 is inpassing nodig, volgens een bepaalde planten/bomenlijst met een omvang van (2x lengte + 1x breedte) x 3 meter. De langste zijde van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' is circa 51 meter. De korte zijde van het bestemmingsvlak 'Wonen' is circa 30 meter. In onderhavige situatie dient 396 m² aan landschappelijke inpassing gerealiseerd te worden binnen het plangebied.

De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd aan de oost, zuid en westzijde van de planlocatie zodat de bestemming aan alle zichtzijdes goed is ingepast. De inpassing bestaat uit een robuuste beukenhaag rondom de tuin en uit een inheemse bomenrij en bomengroep bestaande uit een mix van Beuk, Haagbeuk, Es, Esdoorn, Berk en Grove Den zoals hieronder weergeven.



Figuur 7: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

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

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

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

Doorwerking in onderhavig wijzigingsplan

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

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

Toetsingskader

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



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

Beoordeling

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

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

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

Beoordeling

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



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

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

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

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

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

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De laatst geconsolideerde versie van de lov dateert van 1 oktober 2022.

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

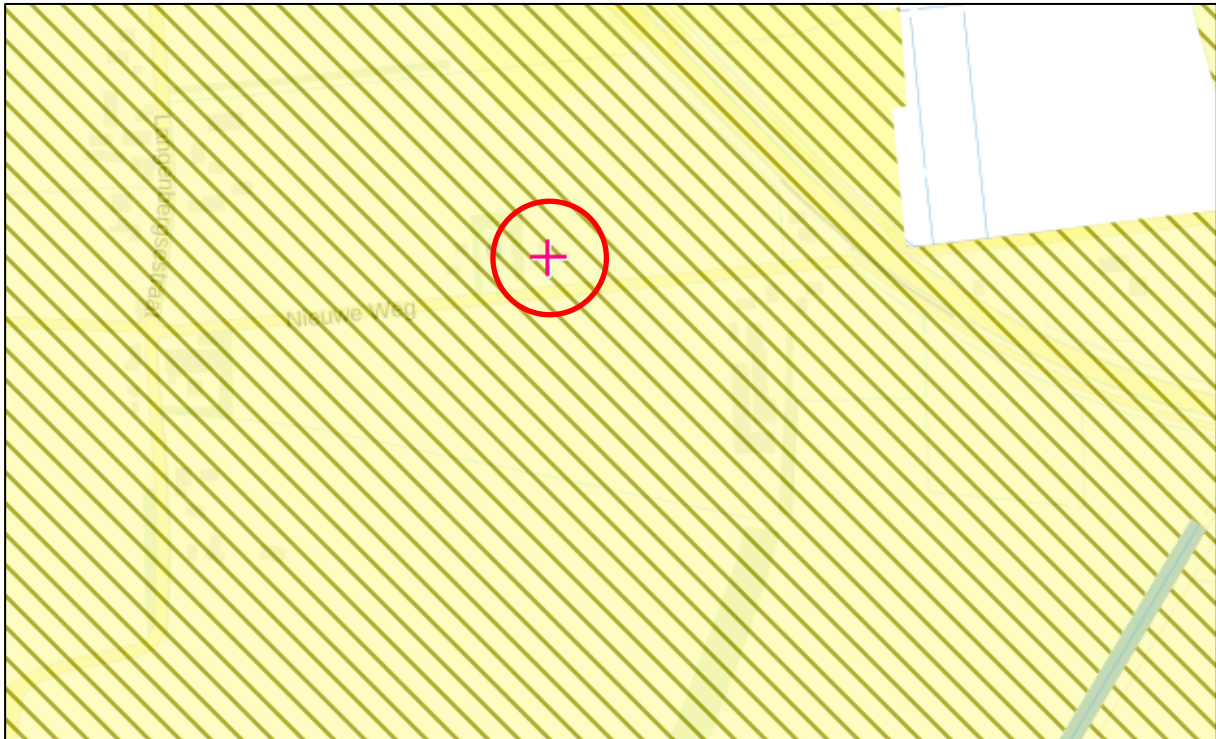
De Interim omgevingsverordening voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten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

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

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

Beoordeling

Op basis van de plankaart van de lov is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Figuur 8 - Uitsnede lov, gemengd landelijk gebied en landelijk gebied (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Het plangebied is hierdoor onderdeel van het landelijk gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.68 alleen bestaande burgerwoningen toegestaan. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst (toetsing dikgedrukt). Ook wordt in het onderstaande getoetst aan artikel 3.69.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

De bestaande woning blijft behouden en doet daarmee geen afbreuk aan deze regeling. Wel wordt met onderhavig planvoornemen een en ander herbestemd van bedrijfswoning naar burgerwoning.

- a. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Niet van toepassing.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

Hier is geen sprake van.

- a. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.



Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

De woning aan de Nieuwe Weg 3 te Oud Gastel wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierbij vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Er blijft ongewijzigd sprake van één woning met bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Hier is geen sprake van.

- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.

Hier is geen sprake van.

- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Hier is geen sprake van.

- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

Met onderhavig voornemen vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats, waardoor hieraan wordt voldaan.

2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In casu is geen sprake van overtollige bebouwing. Courante voormalige bedrijfsgebouwen met een omvang van circa 190 m² blijven behouden en worden in gebruik genomen als bijbehorende bouwwerken/bijgebouwen bij de woonfunctie. Gelet hierop wordt hier aan voldaan.

3.3.3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

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

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

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

3.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

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



Het beoogde plan betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar wonen. Gelet hierop vindt de beoogde ontwikkeling ter plaatse van een bestaand bouwperceel plaats. De huidige bedrijfsbestemming wordt hierbij zoveel als mogelijk verkleind tot een passende woonbestemming. Hierdoor is met de beoogde ontwikkeling sprake van een afname van bestaand ruimtebeslag, waardoor wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3.5 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

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

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting/ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

3.3.6 Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

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

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

Het planinitiatief beoogt meerwaardecreatie door een voormalige bedrijfslocatie te herbestemmen naar wonen. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van een vitaal buitengebied. De huidige bedrijfsbestemming wordt hierbij zoveel als mogelijk verkleind tot een passende woonbestemming, waardoor de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een afname van bestaand ruimtebeslag. Verder is de beoogde herbestemming naar wonen passend binnen de gemengde omgeving en daarnaast heeft het vervallen van een niet-agrarisch bedrijf een positief effect op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en de leefbaarheid, waaronder de woning direct ten westen van de planlocatie. Verder wordt binnen de planlocatie voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing, waardoor een en ander eveneens gepaard gaat met een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd.

Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 2.5. Beknopt weergegeven is in voornoemde paragraaf tot de conclusie gekomen dat met de beoogde ontwikkeling conform de regionale werkafspraken sprake is van een categorie 2 ontwikkeling, waardoor landschappelijke



inpassing is vereist. In paragraaf 2.5 is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het complete landschappelijke inpassingsplan is als bijlage opgenomen.

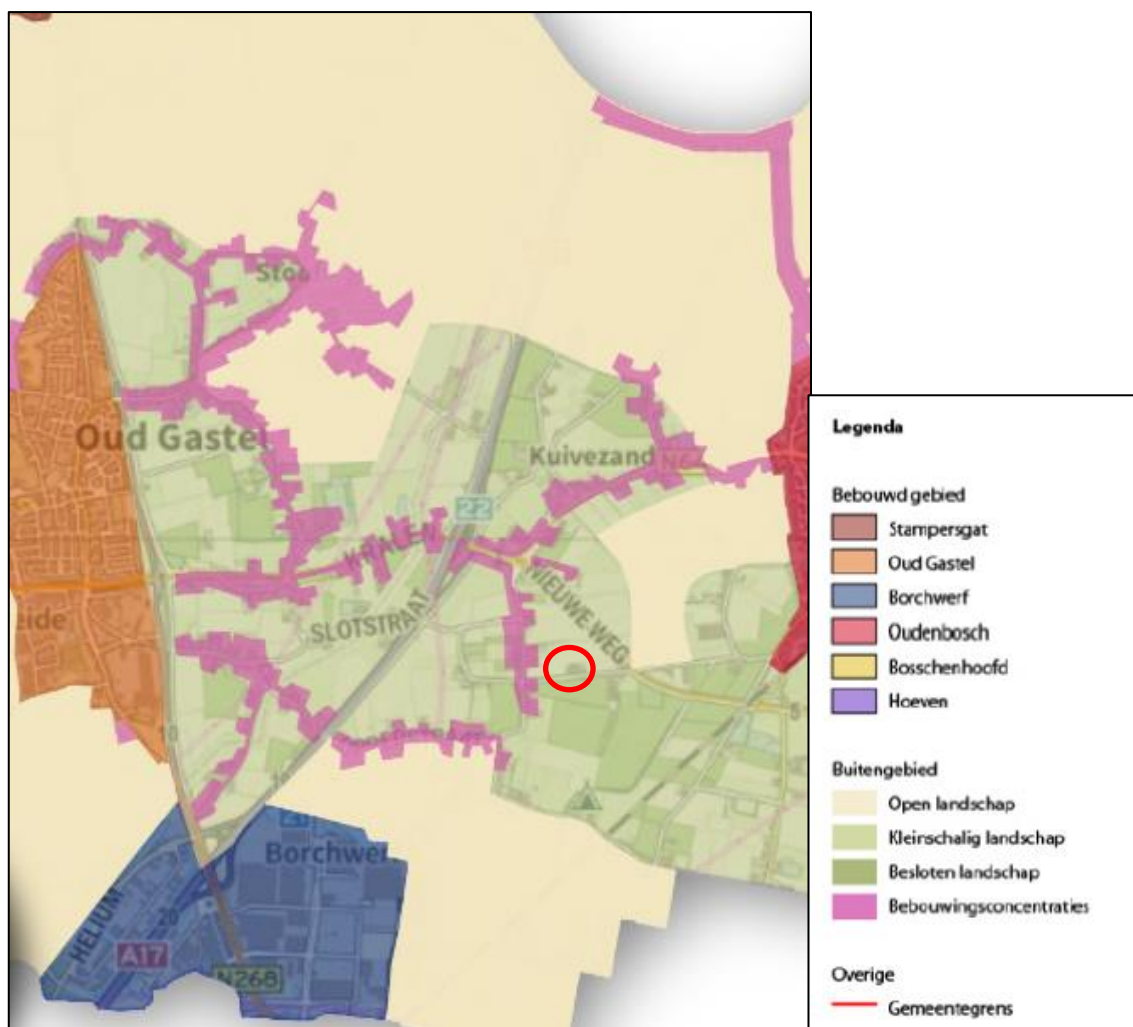
3.3.7 Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Halderberge

In de 'Omgevingsvisie', vastgesteld op 10 februari 2022, zijn de "waarden" en "opgaven" beschreven per kern binnen de gemeente. Dit om bij te dragen aan "het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving" om Halderberge aantrekkelijk te houden en nog aantrekkelijker te maken. Op basis van de plankaart bij de visie is de planlocatie gelegen in het 'kleinschalig landschap' of 'halfopen landschap', zie onderstaande afbeelding.



Figuur 9: Uitsnede Omgevingsvisie Halderberge

Ten aanzien van het 'kleinschalig landschap' of 'halfopen landschap' is onder meer opgenomen dat een bijdrage geleverd kan worden aan de waarden door in te spelen op het gemengde agrarische karakter van dit gebied. Ook is benoemd dat de waarden bestaan uit een landelijke omgeving waar recreatie, natuur, landbouw, wonen en water samenkomt, als ook een gemengd agrarisch gebruik.



Met het planvoornemen wordt een voormalige bedrijfslocatie herbestemd naar wonen en wordt een en ander herbestemd naar gelang het feitelijke gebruik. Een dergelijke woonbestemming past naar aard en karakter binnen het gemengde agrarische karakter van het gebied en is passend binnen de waarden van het 'kleinschalig landschap' of 'halfopen landschap'.

3.4.2 Vitaal Buitengebied: Visie Toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed

De gemeente Halderberge vindt een veilig, leefbaar en vitaal buitengebied belangrijk. Daarom is de bestuurlijke koers Vitaal buitengebied, die de gemeenteraad in 2019 heeft vastgesteld, verder uitgewerkt. De uitwerking bestaat uit drie pijlers: Vitale recreatieparken, toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed en humaan verblijf voor arbeidsmigranten.

Ten aanzien van het toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed is het navolgende opgenomen:

'Halderberge wil leegstand van vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied voorkomen. Hierbij is leefbaarheid en veiligheid belangrijk. Door het mogelijk maken en stimuleren van innovaties, creativiteit en herstructurering zijn ondernemers en bewoners minder kwetsbaar voor (ondermijnende) criminaliteit, wordt verkrotting en verrommeling tegengegaan en blijft het buitengebied vitaal'.

Ook al is in casu geen sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie is het planvoornemen wel in voldoende mate objectiveerbaar vanuit de Visie toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed. Immers, met het planvoornemen wordt een voormalige bedrijfslocatie herbestemd. Hierdoor wordt leegstand en verrommeling voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van een vitaal buitengebied.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge', als gewijzigd vastgesteld d.d. 14 december 2017. De planlocatie kent op grond van voornoemd bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone-11'. Verder zijn de gronden bestemd als "Bedrijf" voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondwerk- en drainagebedrijf'. Hierbinnen is onder meer een bedrijf in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, alsmede een grondwerk- en drainagebedrijf en een bedrijfswoning met aanhorigheden. De bedrijfsbestemming kent een oppervlakte van circa 6.440 m². Het beoogde gebruik is niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 6.5.2 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waarmee de bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming. Navolgend zijn de wijzigingsvoorwaarden opgesomd en is tevens benoemd of het planvoornemen aan deze voorwaarden voldoet (toetsing in cursief).

6.5.2 Wijzigen naar wonen

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

- a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd;

Het bedrijf is al beëindigd en er resteert een bedrijfsbestemming op het perceel die de initiatiefnemer wenst om te zetten naar een woonbestemming.

- b. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m² met daarin de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bouwwerken, erven en verhardingen. Gelijktijdig vindt wijziging plaats van de overige gronden naar de overeenkomstig aangrenzende bestemming Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden';



Hier wordt aan voldaan, de omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt in totaal 1.500 m²

- c. de voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij:
 - 1. maximaal 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m²;
 - 2. in uitzondering op sub c onder 1 mag ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' maximaal 20% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 240 m²;

Op locatie is een bedrijfswoning aanwezig met een maximale omvang van 750 m³. Deze wordt omgezet naar burgerwoning. Daarnaast is 190 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig welke gedeeltelijk aan het bijgebouw van de woning zijn gebouwd. Het bestemmingsplan laat 220 m² aan bijgebouwen toe. In de beoogde situatie wordt conform het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant het bestemmingsvlak fors verkleind van 6.440 m² naar 1.500 m² (categorie 1 bouwvlak voor wonen) doordat met behoud van de 190 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen sprake is van minder dan 500 m² wordt het plan beschouwd als een categorie 2 ontwikkeling gezien het een wijziging betreft van een bedrijf in de bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, (...), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing resteert.

- d. er is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering die tevens is veiliggesteld en vastgelegd overeenkomstig het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap West-Brabant zoals deze geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Indien gekozen wordt voor landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';

Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hiertoe paragraaf 2.5 en het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage aan de onderhavige toelichting bijgevoegd. In casu is conform het afsprakenkader sprake van een categorie 2 ontwikkeling, waardoor landschappelijk inpassing is vereist. De landschappelijke inpassing wordt bovendien bestemd met de enkelbestemming 'Groen'.

- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen gehandhaafd te blijven;

Er is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of monument aanwezig binnen het plangebied. Voornoemde aanduiding is binnen de planlocatie dan ook niet van toepassing.

- f. de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

Hier wordt aan voldaan zoals wordt aangetoond in hoofdstuk 4.



- g. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

Hier wordt aan voldaan zoals wordt aangetoond in hoofdstuk 4.

- h. er dient te worden voldaan aan de parkeernorm zoals aangegeven in artikel 39.2.

Hier wordt aan voldaan zoals is aangetoond in paragraaf 2.4.

3.4.4 Parapluplan Halderberge 2021 (voormalige agrarische bebouwing)

Het Parapluplan Halderberge 2021 heeft betrekking op de onderdelen Parkeren, Wonen (arbeidsmigranten) en VAB (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). Het onderdeel Parkeren heeft nog niet in alle bestemmingsplannen van de gemeente Halderberge een plek gekregen. Dit is al wel het geval in de meest recente plannen. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt er voor het gehele grondgebied een eenduidige regeling opgesteld.

Beoordeling

Onderhavig plan heeft geen betrekking op VAB of wonen voor arbeidsmigranten. Het aspect 'parkeren' wordt behandeld in paragraaf 2.4.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

Op de locatie is sprake van een bestaande woning, met bijbehorend erf en bijgebouwen. Het gebruik van de woning wordt ongewijzigd voortgezet. Gezien de kleine oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen cq. bijgebouwen bij de woning en de bestemming als zijnde grondwerk- en drainagebedrijf is het niet aannemelijk dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden op locatie. De bedrijfsgebouwen zijn dusdanig klein dat ze hoogstens gebruikt zijn als garage bij de woning. Een grondwerk- en drainagebedrijf voert daarbij enkel werkzaamheden uit elders op locatie.

Resulteert enkel een planologische gebruikswijziging van de bestaande woning, met bijbehorend erf en bijgebouwen. De bestemmingswijziging vraagt geen andere bodemkwaliteit dan nu aanwezig is. Immers, de beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met de komst van een gevoeligere functie. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor de voortzetting van menselijk verblijf. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.



4.3 Waterhuishouding

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

Beleid waterschap Brabantse Delta

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

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

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

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

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

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

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



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

Beleid gemeente Halderberge

De beleidsregels die de gemeente Halderberge hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Halderberge 2020-2023' (mei 2020). Ten aanzien van hemelwater is het navolgende opgenomen.

Voor de zorgplichten voor hemelwater ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceelseigenaar. De gemeentelijke zorgplicht treedt in werking als redelijkerwijs niet van de perceelseigenaar verwacht kan worden dat deze zelf het hemelwater verwerkt. De zorgplichten voor hemelwater betreft nadrukkelijk een inspanningsverplichting. Periodiek terugkerende plaatselijke wateroverlast wordt zoveel mogelijk in het openbaar gebied tegengegaan. Regenwater wordt bij voorkeur niet afgevoerd naar de rwzi.

Bij nieuwbouw in bestaand gebied blijft de perceelseigenaar verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater. Als de perceelseigenaar aantoonbaar heeft gemaakt dat verwerking van hemelwater op eigen terrein niet doelmatig of technisch mogelijk is, dan pas kan een aansluiting op de gemeentelijke riolering worden overwogen.

Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer (projectontwikkelaar, particulier of gemeente) verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling.

Op grond van het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Halderberge 2020-2023' geldt voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m².

Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met nieuwe verharding. Er is enkel sprake van functiewijziging. Gelet hierop geldt ook op grond van het gemeentelijk waterbeleid geen verplichting tot een waterbergende voorziening of anderszins.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

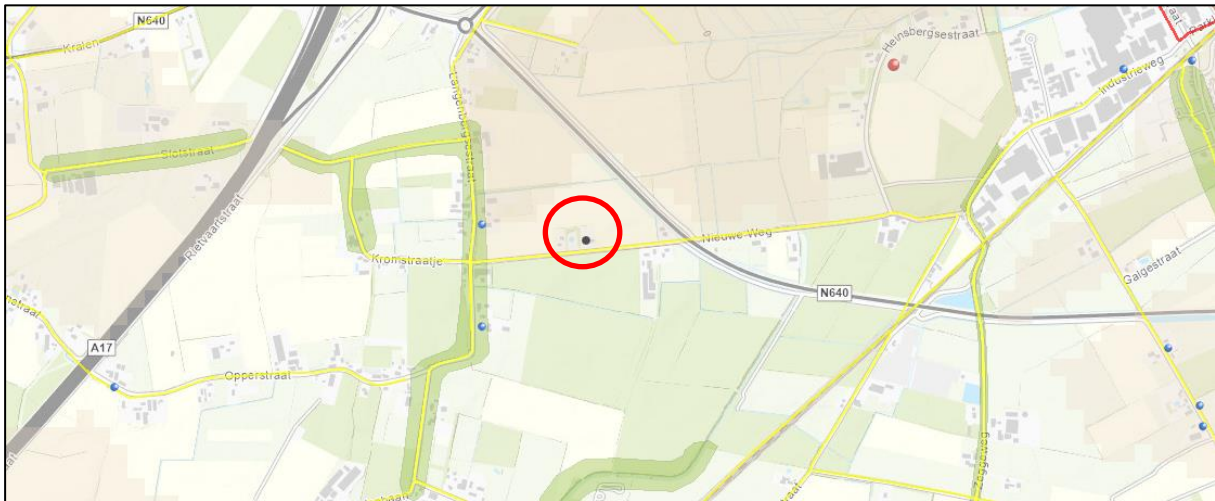


Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beoordeling

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



Figuur 10 - Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

Het plangebied is gelegen in de historische gezien waardevol vlak 'Gastels Laag en omgeving'. Het gebied bestaat uit een uitgeveende laagte, omgeven door hogere zandgronden. De percelering, de wegenstructuur en de verschillen in bodemgebruik zijn vanaf 1840 nauwelijks veranderd. Het planvoornemen heeft geen invloed de bestaande historische geografie.

Verder bevindt de planlocatie zich binnen een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang, te weten West-Brabantse Venen. Het cultuurhistorisch belang van voornoemde regio wordt als volgt omschreven:

'De winning en het transport van turf heeft het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden werden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd'.

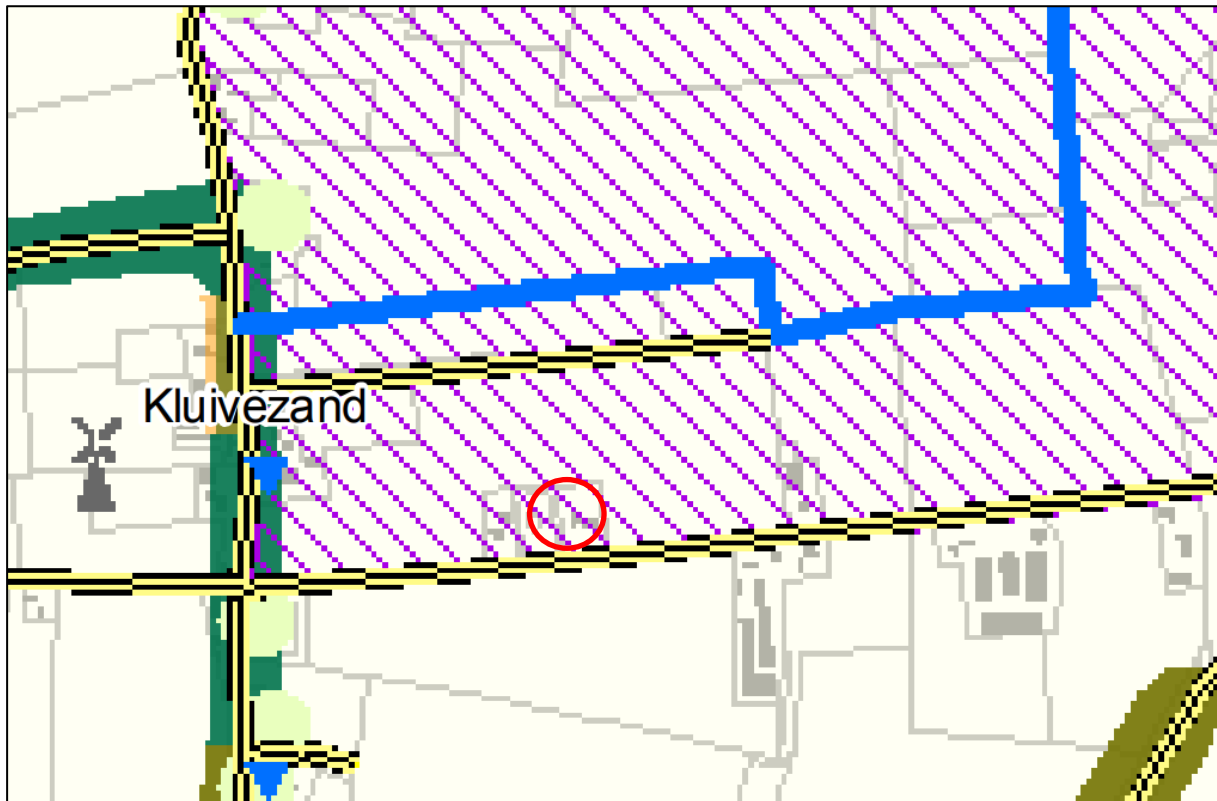
De beoogde ontwikkeling heeft gelet op diens aard en omvang geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden van de cultuurhistorisch waardevolle regio West-Brabantse Venen.

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



De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve impact op het karakter van Halderberge. Immers, de beoogde ontwikkeling betreft puur een gebruikswijziging naar gelang het feitelijke gebruik, waarbij bebouwing behouden blijft.

Verder is in het onderstaande een uitsnede opgenomen van de cultuurhistoriekaart Halderberge.



Figuur 11: Uitsnede cultuurhistoriekaart Halderberge (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen 'historische geografie – vlakelement – voormalig veengebied'. Ook ten aanzien van voornoemd vlakelement geldt dat de beoogde ontwikkeling gelet op diens aard en omvang geen negatief effect heeft op de cultuurhistorische waarden binnen het voormalige veengebied. Immers, de beoogde ontwikkeling vindt binnen bestaand ruimtebeslag plaats en voorziet enkel in een functiewijziging naar gelang het feitelijke gebruik.

Conclusie

De beoogde herbestemming heeft geen negatief effect op de in de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

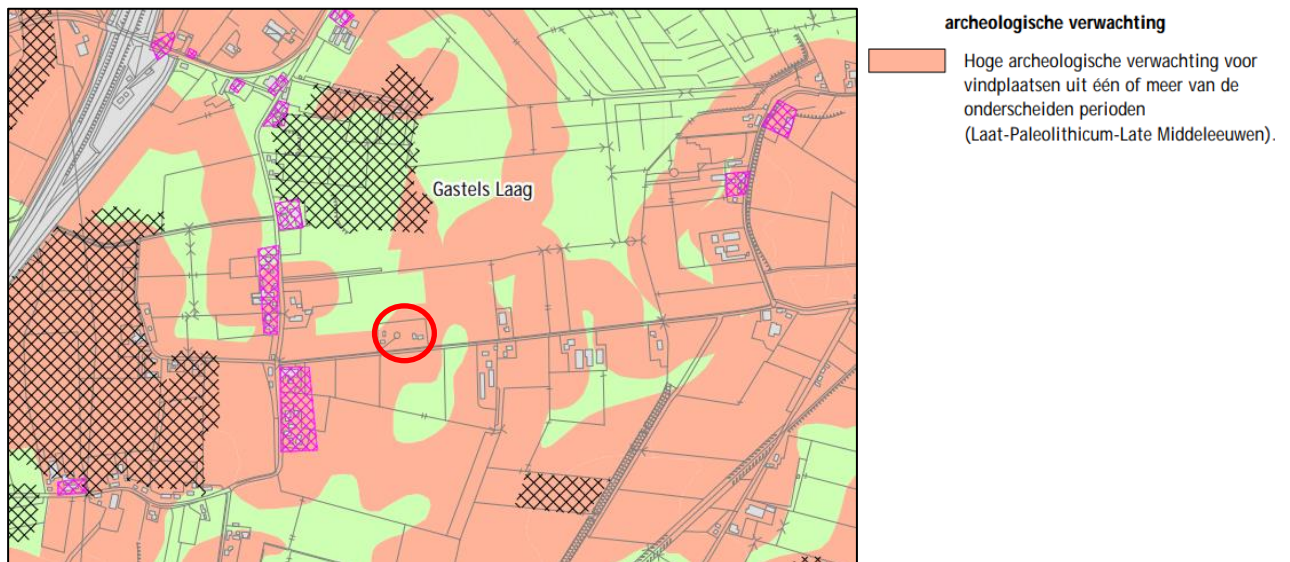
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw



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

Beoordeling

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



Figuur 12 - Archeologische verwachtingskaart gemeente Halderberge (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' van de gemeente Halderberge regels opgenomen inzake archeologie. Middels archeologische dubbelbestemmingen worden hierbij restricties gesteld aan bodemingrepen, bijvoorbeeld bij het bouwen of het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden (aanlegactiviteiten). Al naar gelang de dubbelbestemming en de archeologische verwachtingswaarde geldt daarbij een striktere bescherming. Bodemingrepen van een geringe omvang zijn daarbij van archeologisch onderzoek uitgezonderd.

De planlocatie aan de Nieuwe Weg 3 te Oud Gastel heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend gekregen. Voornoemde dubbelbestemming schrijft voor dat het niet toegestaan is om op de onderhavige gronden te bouwen. Dit met uitzondering van onder meer een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² en een diepte van meer dan 0,4 meter.



Het planvoornemen gaat niet gepaard met bodemingrepen. Het planvoornemen heeft als doelstelling een planologische functiewijziging, met de herbestemming van het bedrijfsbouwvlak naar een burgerwoning. Nu geen bodemingrepen zijn voorzien, kan met zekerheid geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatief effect heeft op eventuele voorkomende archeologische waarden. Bovendien blijft de dubbelbestemming binnen de planlocatie gehandhaafd ter bescherming van eventuele voorkomende archeologische waarden.

Conclusie

De ontwikkeling heeft derhalve ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Geconcludeerd kan worden, dat er niet in strijd gehandeld zal worden met de regelgeving omtrent archeologie.

4.6 Natuur

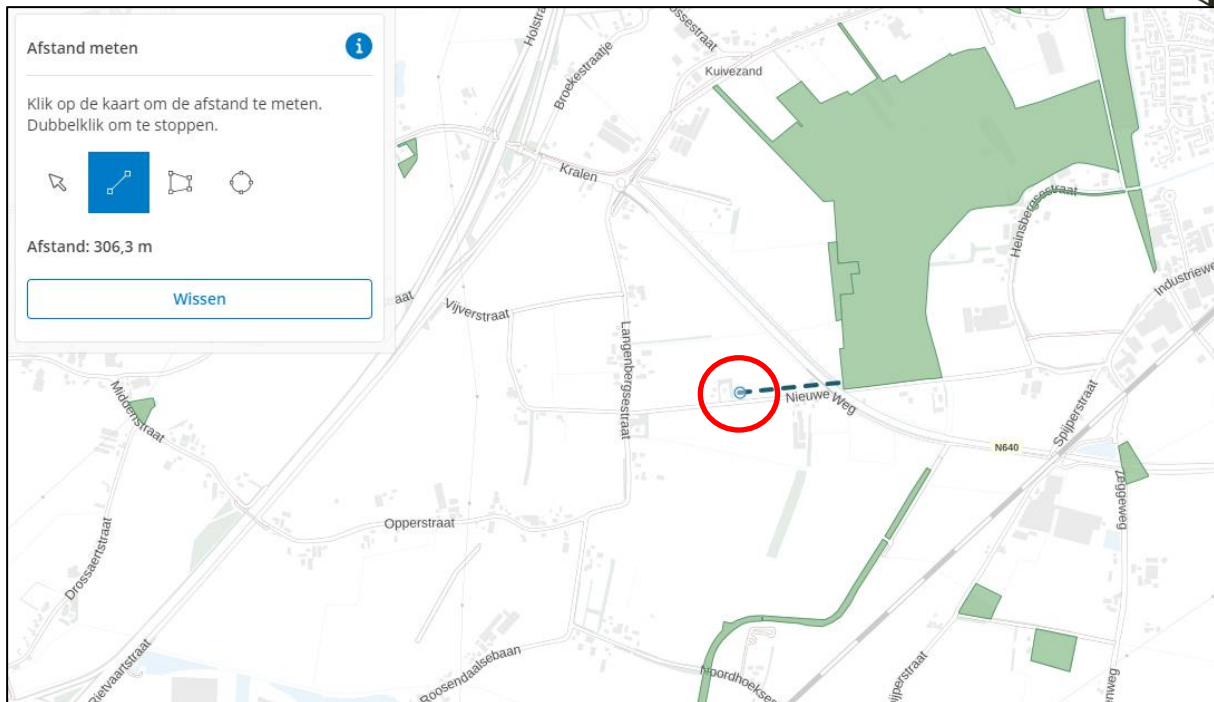
Toetsingskader

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

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

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

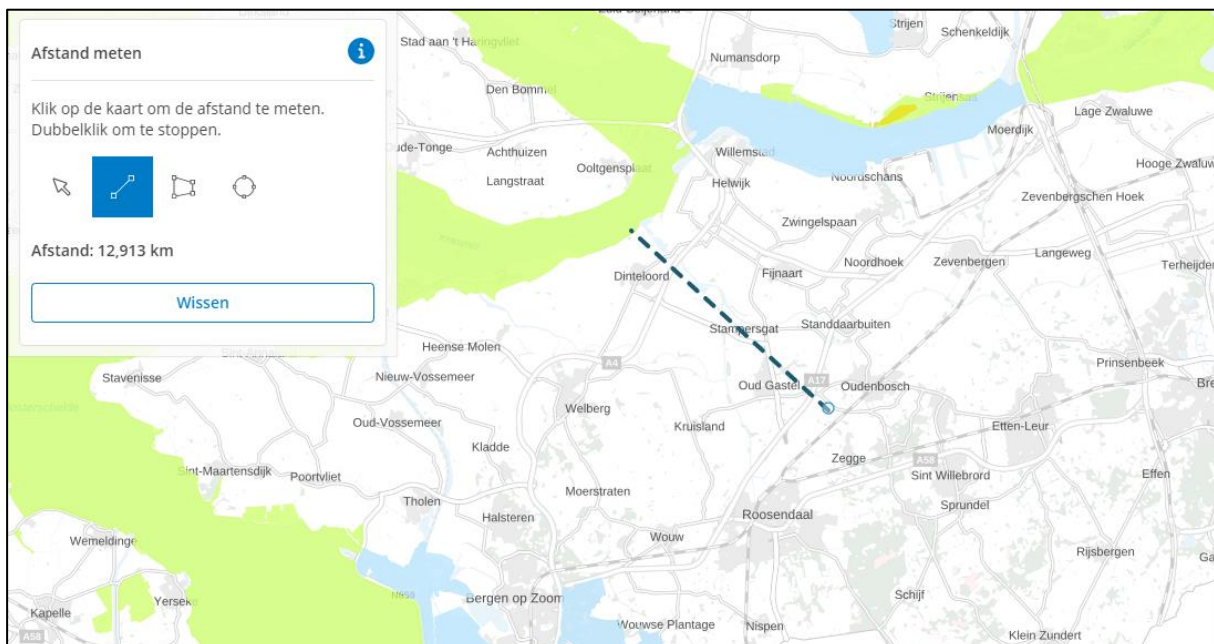
Het plan doet geen afbreuk aan omliggende gebieden van het Natuurnetwerk Nederland, respectievelijk Brabant. Het plangebied is op 306 meter gelegen van het dichtstgelegen deel van de NNB, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 13 - Kaart Natuurnetwerk Nederland

4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Krammer Volkerak op circa 12,9 kilometer. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 14: Ligging planlocatie ten opzichte van omliggende Natura-2000 gebieden

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze



bouwwijziging geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de bouwfasen wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie. Ook dient de gebruiksfase beoordeeld te worden. Dit dient te gebeuren in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Aanlegfase

Er is geen sprake van een bouwfasen. Immers, de beoogde ontwikkeling voorziet enkel in een gebruikswijziging naar gelang de feitelijke situatie. Nu met het planvoornemen geen sprake is van een bouwfasen kan met zekerheid geconcludeerd worden dat een en ander niet tot een noemenswaardige toename van de stikstofdepositie leidt.

Gebruiksfase

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

- 1 cv installatie woonhuis (4.500 m³ gasverbruik (3,0 kg NO_x))
- Dagelijks 8 lichte voertuigbewegingen west bewoners
- Dagelijks 8 lichte voertuigbewegingen oost bewoners

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

Conclusie

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

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

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

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

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



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

Beoordeling

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar een burgerwoning. In onderhavige situatie is er geen sprake van het slopen van bestaande bebouwing of het verwijderen van houtopstanden, beplanting of andere plantvormen. Bovendien zijn ook geen overige aanpassingen aan de woning of in het plangebied benodigd. Het planvoornemen gaat niet gepaard met relevante ruimtelijke ingrepen in het plangebied. Gelet hierop kan met zekerheid geconcludeerd worden dat als gevolg van het planvoornemen geen verblijfsgebieden of rustplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

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

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

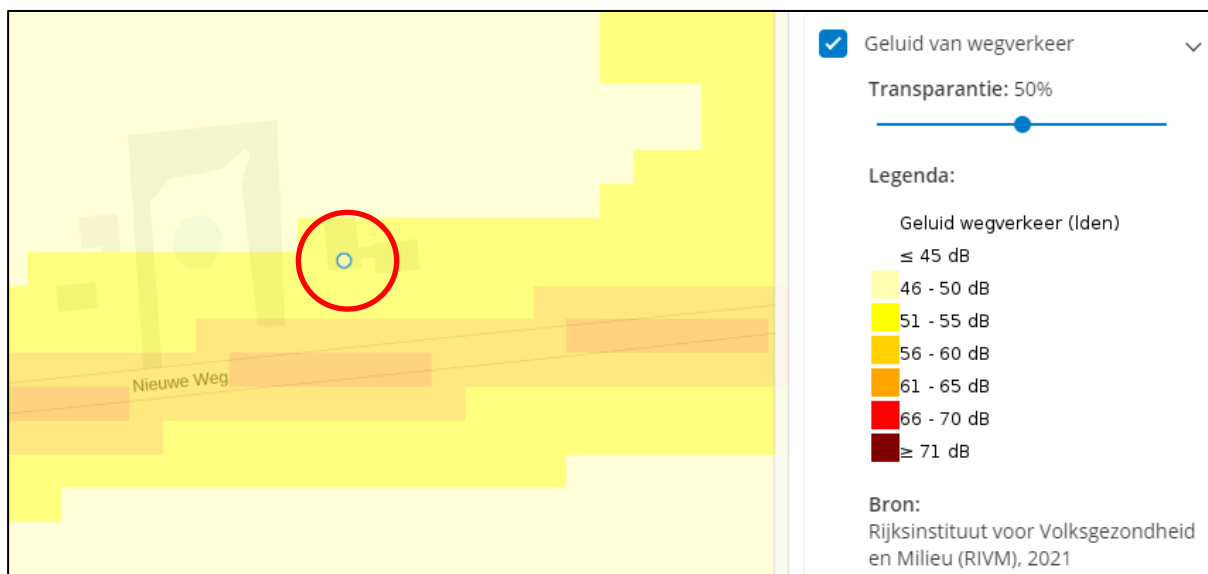
- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een Nieuwe Weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen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

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

Beoordeling

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

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



Figuur 15 - Uitsnede Atlas Leefomgeving Geluid Wegverkeer

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

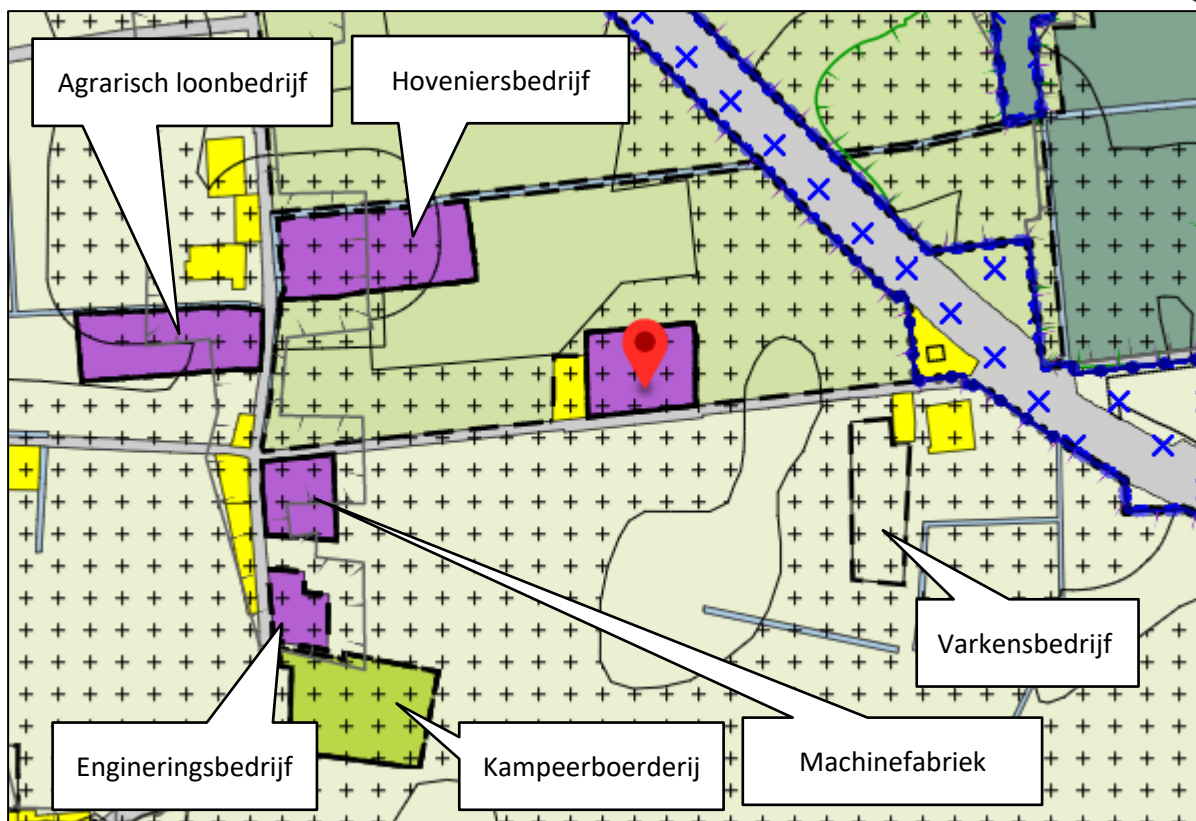
Toetsingskader

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

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

Beoordeling

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



Figuur 16: Omliggende bedrijvigheid (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cursor)

De omgeving van het plangebied aan de Nieuwe Weg 3 te Oud Gastel kan vanwege de diversiteit aan bedrijven getypeerd worden als 'gemengd buitengebied'. Immers, in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich naast agrarische gronden en enkele agrarische bedrijven, diverse burgerwoningen en een groot aantal niet-agrarische bedrijven. Hierdoor mag de afstandstrap met een stap worden verlaagd.

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

Tabel 1 - Richtafstand inclusief verlaging afstandstrap

Adres	Toegestaan bedrijf	Vergelijkbare beschrijving handreiking VNG	Richtafstand	Werkelijke afstand
Nieuwe Weg 2	Varkenshouderij	Fokken en houden van varkens	100 m	129 m
Langenbergsestraat 9A	Hoveniersbedrijf	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30 m	100 m
Langenbergsestraat 13	Machinefabriek	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: - p.o. < 2.000 m ²	50 m	220 m
Langenbergsestraat 4A	Agrarisch loonbedrijf	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	10 m	270 m



Langenbergsestraat 15	Engineeringsbedrijf	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10 m	330 m
Langenbergsestraat 17	Kampeerboerderij	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30 m	330 m

Uit voorgaande tabel volgt dat aan alle richtafstanden ruimschoots wordt voldaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied en dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Bovendien heeft het plan betrekking op de herbestemming van een voormalig bedrijf naar een woonbestemming. Op het terrein bevindt zich een bestaande bedrijfswoning. Volgens de wetgeving en jurisprudentie zijn de normen en grenswaarden voor milieuaspecten gelijk voor woongebieden in landelijke gebieden en voor agrarische bedrijfswoningen die niet behoren tot veehouderijen. Het veranderen van de bestemming heeft dus geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van anderen met betrekking tot de toetsing van normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien de woning een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning is, heeft de manier waarop de bestemming wordt gewijzigd geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning.

Kortom, de richtafstanden tot omliggende bedrijvigheid worden ruimschoots nageleefd. Gezien de locatie, nabijgelegen functies en onderlinge afstanden is er zonder twijfel sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. Bovendien zal de wijziging van de bestemming geen beperkingen opleggen aan de bedrijfsvoering en de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling.

Verder kan aangenomen worden dat de omliggende percelen met de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' mogelijkheden bevatten die de strijdig zijn met de richtafstanden die het VNG geeft. Echter, moet hiervoor worden afgeweken van het bestemmingsplan en moet een desbetreffende ontwikkeling voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. De huidige bestaande omgeving bevat geen bedrijfsactiviteiten die de beoogde bestemmingswijziging belemmeren.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

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

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

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor



veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

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

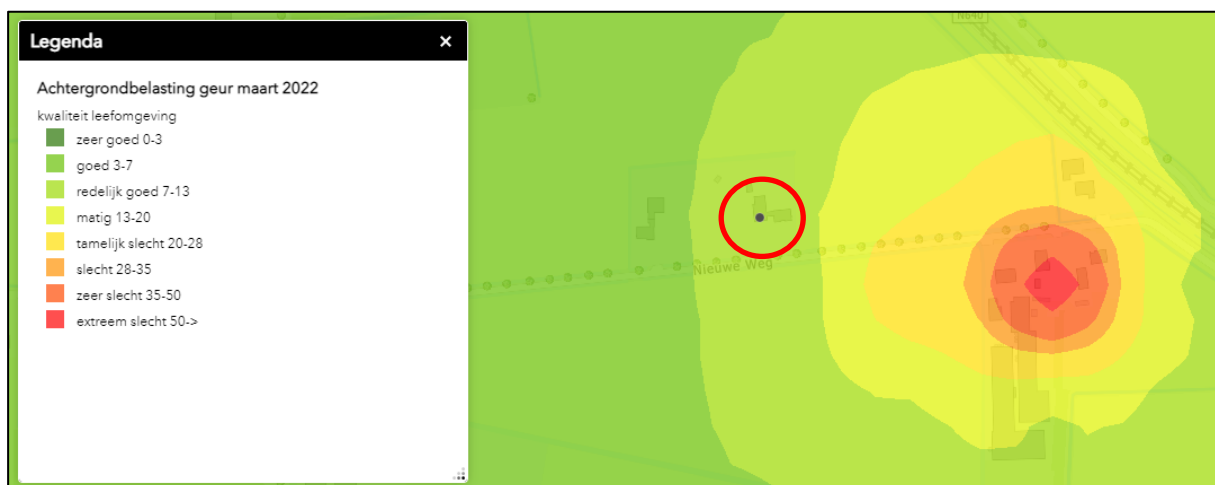
De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van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

Beoordeling

Binnen de planlocatie bevindt zich zowel in de huidige als de beoogde situatie een geurgevoelig object. Een bestaande bedrijfswoning wordt immers herbestemd naar burgerwoning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met de komst van een gevoelige functie, waardoor een toetsing aan de Wgv in beginsel achterwege kan blijven. Immers, hierdoor kan met zekerheid geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen tot gevolg heeft. Ook is ter plaatse van een bestaand geurgevoelig object een hogere geurbelasting aanvaardbaar. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien wordt in het onderstaande ingegaan op het woon- en leefklimaat binnen de planlocatie aan de hand van de achtergrondbelasting.

4.10.1 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Binnen gemeente Halderberge is geen geurverordening vastgesteld. Hierdoor gelden de geurnormen die gesteld worden door Provincie Noord-Brabant. In het buitengebied geldt een gecumuleerde geurbelasting tot 20 ouE/m³. Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant kan de achtergrondbelasting van de planlocatie worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 7 tot 13 ouE/m³ ter plaatse van de planlocatie. Nu sprake is van een bestaand geurgevoelig object, is een en ander als aanvaardbaar aan te merken.



Figuur 17- Kaart achtergrondbelasting planlocatie (Bron: ODZOB, peildatum maart 2022) (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)



4.10.2 Individuele geurhinder

In de nabijheid van de planlocatie is geen veehouderijbedrijf gelegen. Het dichtst gelegen veehouderijbedrijf is Nieuwe Weg 2 waar varkens worden gehouden, op 129 meter van de planlocatie. Gezien de afstand wordt voldaan aan de vaste afstand van 100 meter. Hierdoor wordt het bedrijf niet beperkt in zijn ontwikkeling én mag worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10.3 Conclusie

Binnen de planlocatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden omliggende veehouderijen niet beperkt in hun ontwikkelingen.

4.11 Gezondheid

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde situatie dient onderzocht te worden of met het planvoornemen geen sprake is van aantasting van de volksgezondheid, daarom is het onderwerp volksgezondheid meegenomen in deze ruimtelijke ordening. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de komst van een gevoelige functie, waardoor een toetsing aan het aspect gezondheid in beginsel achterwege kan blijven. Vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, wordt hier in het onderstaande volledigheidshalve inzicht in gegeven.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

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

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

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

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

Binnen 500 meter van de planlocatie zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Wel bevindt zich op een kortste afstand van circa 155 meter van de planlocatie een varkenshouderij, te weten de



varkenshouderij aan de Nieuwe Weg 2 te Oud Gastel. Aan de hand van de fijnstofemissie van voornoemde varkenshouderij is berekend of de planlocatie zich binnen de endotoxine contour van voornoemde varkenshouderij bevindt. Zie onderstaande tabel.

Veehouderij adres	Soort veehouderij	Werkelijke afstand	PM10(kg/jaar)	Berekende minimale afstand
Nieuwe weg 2	Varkenshouderij	155	162,141	75

Bovenstaande tabel laat zien dat de minimale afstand ten opzichte van de varkenshouderij aan de Nieuwe Weg 2 gelet op endotoxine 75 meter bedraagt. Nu de afstand in werkelijkheid 155 meter bedraagt, wordt hier in casu ruimschoots aan voldaan.

Conclusie

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

4.11.2 Geitenhouderijen

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

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw 'kwetsbaar object' opgericht, het betreft enkel de omzetting van de bestaande (bedrijfs)woning naar burgerwoning. Gelet hierop is een toetsing aan het aspect geitenhouderijen voor onderhavig planvoornemen niet relevant.

Verder dient opgemerkt te worden dat tussen de planlocatie en de nabijgelegen geitenhouderijen (Opperstraat 13 en Noordhoeksestraat 8A te Oud Gastel) reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor de geitenhouderijen eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4), op grond waarvan naar voren komt dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Dit betekent dat het voorzorgprincipe niet in de weg staat aan de onderhavige ontwikkeling. Te meer nu de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met de toevoeging van een gevoelige functie.

Conclusie

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

4.11.3 De 7 stappen Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018)

Stap 1



In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Op basis van de beoordeling in paragraaf 4.11.1 wordt voldaan aan het endotoxine toetsingskader.

Stap 2

Toets aan toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting.
- 10 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting.
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object.

Er wordt voldaan aan de vaste afstand. De achtergrondbelasting is gelegen tenmidden de range van 7 t/m 13 ouE/m³, afgaande op de zoneringskaart van de ODZOB bedraagt de achtergrondgeurbelasting ca. 10 ouE/m³. De exacte voorgrondbelasting is niet berekend, gezien de woning binnen het plangebied reeds een bestaande woning betreft waar de meest nabij gelegen varkenshouderij rekening mee dient te houden. Daarbij wordt de varkenshouderij beperkt door dichterbij gelegen woningen. Hierdoor mag er van worden uitgegaan dat de landelijke norm cq. gemeentelijke norm middels geurverordening niet wordt overschreden.

Stap 4

Op het bedrijf Nieuwe Weg 2 worden niet meerdere diercategorieën gehouden, enkel varkens.

Stap 5 a t/m c

Er wordt voldaan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is gelegen binnen de straal van 2 kilometer van geitenhouderijen (stap 5a). De planlocatie is niet gelegen binnen een afstand van 500 meter* van een pluimveebedrijf (stap 5b), ook niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c).

Stap 6

Er vindt geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan.

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan 7 wordt daarmee voldaan.

4.11.4 Conclusie

Uit het stappenplan blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de straal van 2 kilometer van geitenhouderijen. Gezien echter sprake is van een bestaand gevoelig object staat het aspect 'gezondheid' de planvorming niet in de weg. Immers de woning zal ook binnen de bestaande bedrijfsbestemming bewoond worden door een gezin, hetgeen in de beoogde situatie niet anders is.

4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

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



veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

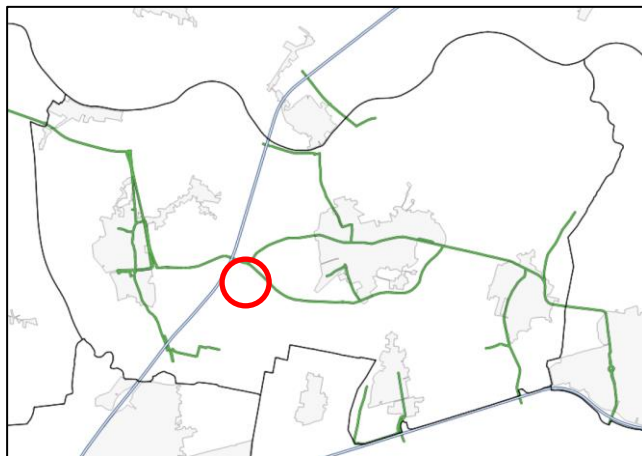
Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval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

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

Beoordeling

De planlocatie, zoals weergegeven in de volgende afbeelding, is gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute, namelijk de A17 is gelegen op circa 950 meter van de planlocatie. In verband met het vervoer van toxische stoffen geldt een invloedsgebied.

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



Tabel 2: Categorieën GF3 transporten per jaar

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

Figuur 18: Uitsnede Rapportage Vervoer Gevaarlijke Stoffen (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

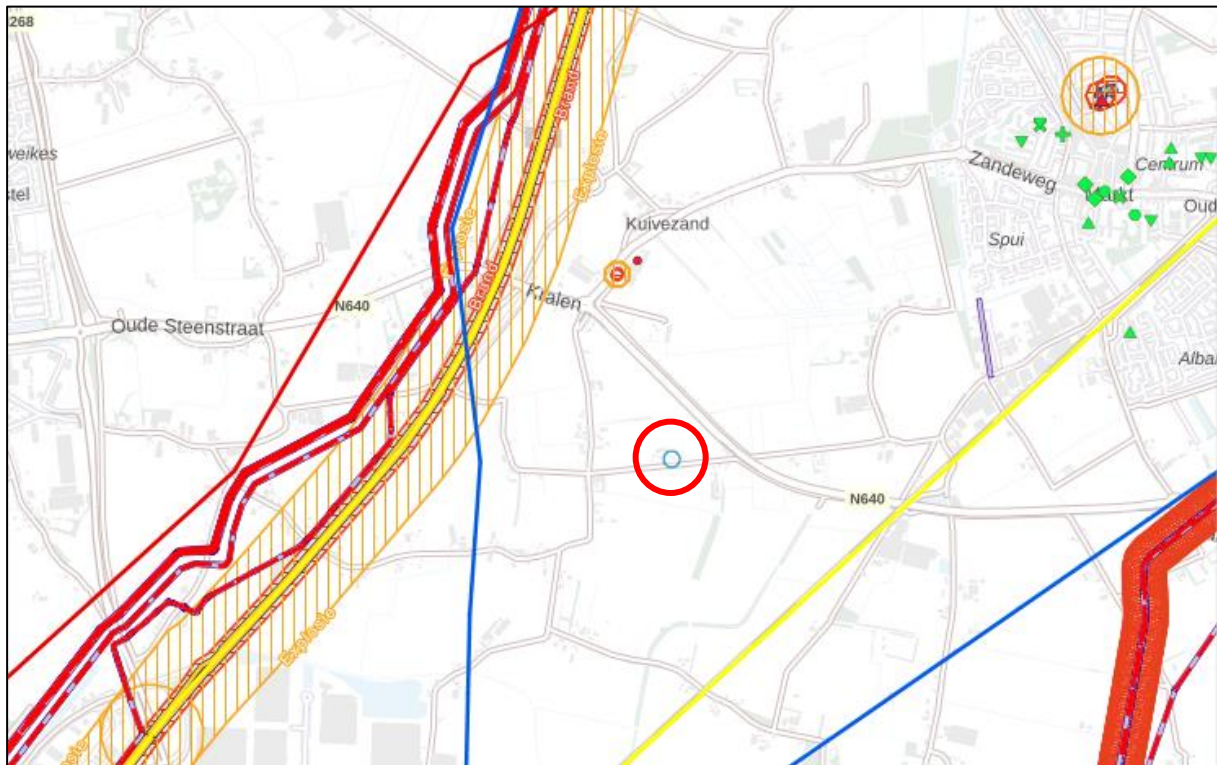
Voor vrijwel alle wegen kan zonder nader onderzoek gesteld worden dat sprake is van een waarde van het groepsrisico, dat lager is dan $0,1 \times OW$. Dit betekent dat bij nieuwe kleinschalige ontwikkelingen nabij deze wegen geen inzicht behoeft te worden gegeven in het groepsrisico. Volstaan kan worden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

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

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



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



Figuur 19 - Uitsnede Risicokaart.nl (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.13 Luchtkwaliteit

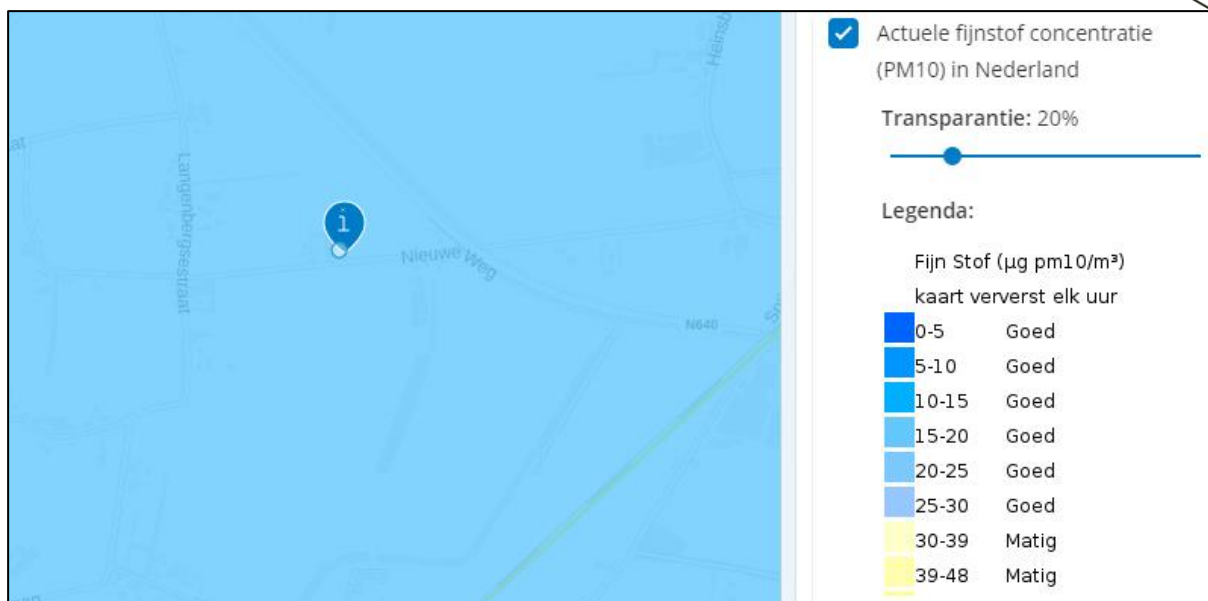
Toetsingskader

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

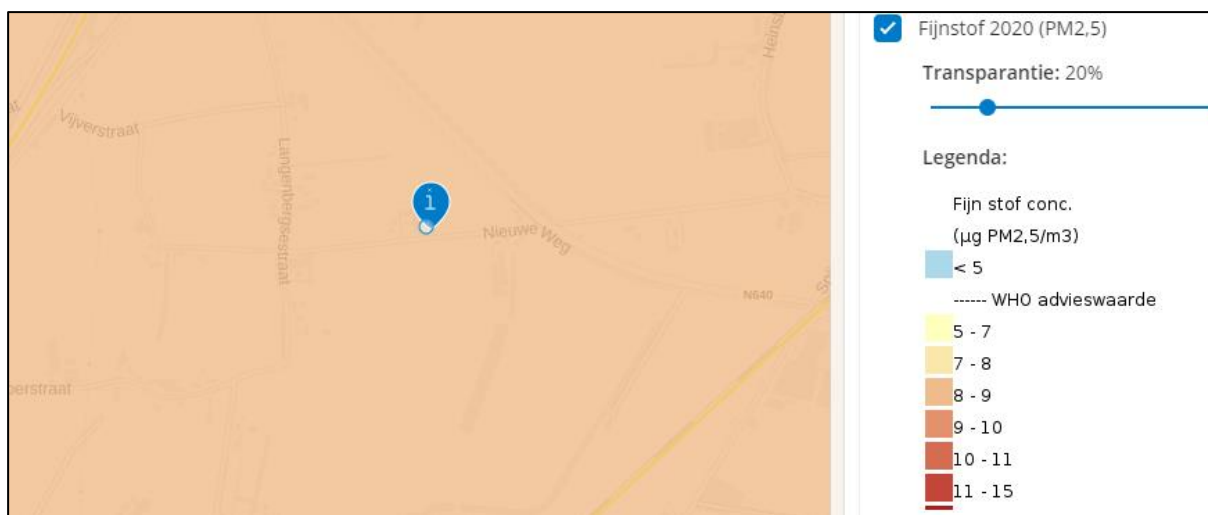
De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide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

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

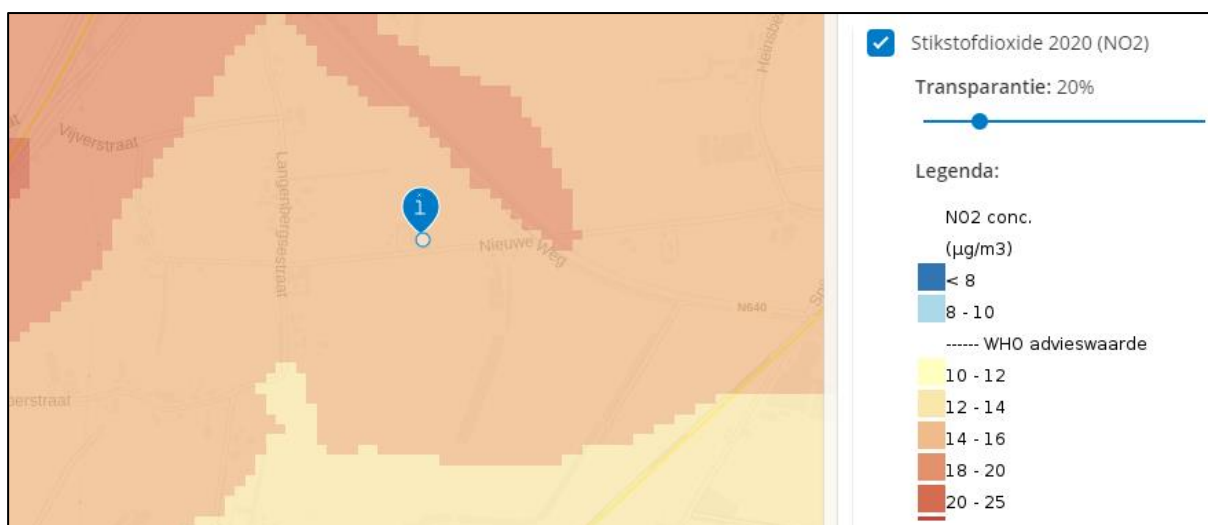
Conform onderstaande actuele pm₁₀ en pm_{2,5} kaart is ter plaatse van de planlocatie sprake van een range die de normen van pm₁₀ respectievelijk pm_{2,5} niet overschrijdt.



Figuur 20 - Pm10 kaart: concentratie van 17,61 microgram (planlocatie is aangeduid met blauwe cursor)



Figuur 21 - Pm2,5 kaart: concentratie van 8,1 microgram (planlocatie is aangeduid met blauwe cursor)



Figuur 22 - NO2 kaart: concentratie van 14,8 microgram (planlocatie is aangeduid met blauwe cursor)



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

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

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

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

Beoordeling

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

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

Figuur 23: Berekening niet in betekende mate bijdrage luchtkwaliteit

Conclusie

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



4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

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

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



gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

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

Het onderhavig plan voorziet in het herbestemmen van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Het plan kan, gelet op de aard en omvang ervan en recente jurisprudentie (uitspraak van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729), inzake de realisatie van 12 woningen, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

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

Conclusie

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

4.16 Spuitzone's

Bij de bouw van nieuwe woningen is het cruciaal om zorgvuldig rekening te houden met de afstand tot agrarische vollegrondsteeltactiviteiten, vooral vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er bestaat geen wettelijk voorgeschreven afstand, maar doorgaans wordt een spuitzone van 50 meter als richtlijn gehanteerd, gebaseerd op jurisprudentie. Het respecteren van deze afstand draagt bij aan de bescherming van het woon- en leefklimaat in de omliggende huizen en bevordert een gezonde co-existentie tussen agrarische en woongebieden.

Beoordeling

Het planvoornemen heeft geen betrekking om het bouwen van een nieuwe woning. Het betreft een voormalige bedrijfswoning die wordt omgezet tot burgerwoning. Hierdoor hoeft niet voldaan te worden aan een afstand van 50 meter.

Conclusie

Spuitzone's vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

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

5.2 Opbouw wijzigingsplan

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

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

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

5.3 Toelichting verbeelding

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

Conform de wijzigingsbevoegdheid wordt het bestemmingsvlak vervangen en wordt een bestemmingsvlak 'Wonen' met de maatvoering 'Maximum oppervlakte bijgebouwen (190 m²)' toegekend. Als laatste is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de landschappelijke inpassing wordt bestemd met de enkelbestemming 'Groen'. De overige gronden behouden de enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor het overige blijft de verbeelding ongewijzigd behouden. De aanwezige gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 11' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' blijven behouden.



5.4 Toelichting regels

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

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

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

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



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

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

7.2 Zienswijzen

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

Hierbij zijn geen zienswijze ingediend.



BIJLAGEN

- 1 Landschappelijk inpassingsplan;**
- 2 AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 3 Standaardadvies Veiligheidsregio.**