

A | a

BA

Toelichting bestemmingsplan Bernardushof te Oud Gastel

Toelichting

Gemeente Halderberge

Colofon

Titel:	Toelichting bestemmingsplan Bernardushof te Oud Gastel
Auteur(s):	Roel Mennen
Opdrachtgever:	Kalliste Woningbouwontwikkeling b.v.
Gemeente:	Halderberge
Projectnaam:	Bestemmingsplan Bernardushof te Oud Gastel
Projectnummer:	TOE08-19007
Datum:	24 oktober 2019
Status:	Vaststelling
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	6
2	Beleidskader	7
2.1	Nationaal beleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Planvoornemen	12
4	Omgevingstoets	15
4.1	Besluit milieueffectrapportage	15
4.2	Bodem	15
4.3	Geluid wegverkeer	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Milieuzonering	19
4.7	Watertoets	20
4.8	Natuurtoets	22
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	24
5	Juridische opzet	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Bestemmingen	26
6	Procedure	28
6.1	Borging financiële haalbaarheid	28
6.2	Maatschappelijk draagvlak	28

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Bernardushof

Bijlage 2: Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek autobedrijf

Bijlage 7: Standaard verantwoording groepsrisico's

Bijlage 8: Standaard advies veiligheidsregio

Bijlage 9: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 10: Archeologisch bureauonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Halderberge wil in het centrum van Oud Gastel de gronden behorend tot de voormalige Bernardusschool, het monumentaal pand aan de Kerkstraat 3a-5 en het trapveldje aan de Monseigneur Meeuwissenstraat transformeren naar woningbouw. Hiervoor zijn kaders opgesteld die op 23 januari 2018 door het college van Burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Op basis van deze kaders en de daarin genoemde uitgangspunten is via een aanbesteding een partij geselecteerd. Dit heeft geresulteerd in een definitieve gunning aan Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V. uit Nieuwegein.

Kalliste is voornemens ter plaatse een nieuwe woonwijk 'Bernardushof' te creëren. De ontwikkeling bestaat uit zowel nieuw te bouwen grondgebonden woningen als het deels slopen en verbouwen van bestaande gebouwen tot woningen, inclusief het bijbehorend openbaar gebied. Binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan is deze ontwikkeling echter niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.



figuur 1: Ligging Bernardushof in de kern Oud Gastel

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Laurentiuskerk en een tweetal percelen, gesitueerd en georiënteerd op de Korte Dreef. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Monseigneur Meeuwissenstraat. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Kerkstraat en de percelen gelegen aan de Kerkstraat 7-21. Ten zuiden sluit het plangebied aan op de gronden behorend tot het bestemmingsplan Monseigneur Meeuwissenstraat. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning, de uitbreiding van een fysiotherapiepraktijk en een weg.



Figuur 2: begrenzing plangebied Bernardushof

2 Beleidskader

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities geschetst van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur. Het beleid voor verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk over aan provincies en gemeenten onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen en moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat vanaf elf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De herontwikkeling van deze locatie dient dus beschouwd te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de navolgende paragrafen is beschreven dat het Bernardushof zowel kwantitatief als kwalitatief bijdraagt aan de woningbouwopgave van de gemeente Halderberge. Het woningbouwplan is specifiek vermeld en opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en als zodanig bekend bij de subregio West. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking leidt derhalve tot de conclusie dat de ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte in het bestaand stedelijk gebied en past binnen de uitgangspunten van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

2.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Op de kaarten behorende bij de geconsolideerde versie van de Verordening Ruimte per 1 januari 2019 is het plangebied gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze stedelijke structuur onderscheidt de provincie stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De kern Oud Gastel is aangewezen als kern in het landelijk gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal en geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent in deze kernen daarom op inbreiden en herstructureren. Het doel van de herziening van het geldend bestemmingsplan is om op deze vrijkomende schoollocatie te transformeren naar woningbouw. Hiermee is aangesloten op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.



Figuur 3: uitsnede VR Brabant: themakaart stedelijke ontwikkeling

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen, d.d. september 2017, is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn daarbij belangrijke doelstellingen. Vanuit deze ambitie is het van provinciaal belang dat regionale woningmarkten goed functioneren en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Brabant. De provincie kiest daarbij voor samenwerking in vier regio's: West Brabant, Midden-Brabant, Noordoost Brabant en Zuidoost-Brabant. In de Regionale agenda Wonen West Brabant staan onder meer de actuele woningbouwafspraken voor West-Brabant. Hierbij zijn drie subregio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave. De gemeente Halderberge behoort tot de subregio West.

De woningbouwafspraken in de subregio West zijn vastgelegd in het 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019'. Het regionale perspectief is een doorontwikkeling van de Regionale Agenda Wonen en zet in op vernieuwing en versterking van de regionale samenwerking. De woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden daarbij gebaseerd op de actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2017. Op basis van deze prognose is de verwachting dat tot 2028 in Halderberge behoefte is aan 898 tot 1.113 extra woningen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2016-2020

De gemeente Halderberge is een woongemeente met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed én een recreatieve en toeristisch trekpleister. De kwaliteit van het wonen wordt verstrekt door vijf verschillende kernen met ieder hun eigen identiteit in een groen en landelijk gebied. Hierdoor ontstaan unieke woonmilieus met een eigen aantrekkingskracht die tegemoet komt aan de woonwens van veel doelgroepen. De op 15 december 2016 vastgestelde woonvisie draagt bij aan het handhaven en versterken van de kwaliteit en identiteit van de kernen.

De nieuwbouwopgave is vastgelegd in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De woonvisie geeft de kaders voor het woningbouwprogramma, marktpartijen brengen de kennis van de markt in, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de diversiteit van het woningaanbod. In het huidige woningbouwprogramma 2018-2028 zijn per kern de toekomstige potentiële ontwikkellocaties in beeld gebracht. Voor de kern Oud Gastel is onder meer het plangebied Oud Gastel centrum opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De woningbouwontwikkeling is derhalve geborgd en passend binnen de (sub)regionale woningbouwafspraken.

Woonbehoefteonderzoek

In de woonvisie staat als actiepunten opgenomen dat jaarlijks lokale behoefte peilingen worden uitgevoerd. Het doel van de woningbehoeftepeilingen is om inzicht te verkrijgen en te behouden in de actuele woningbehoefte en woonsituatie binnen Halderberge. Uit de meest recente peiling in 2018 blijkt dat in alle kernen behoefte is aan koopwoningen voor de doelgroepen starters, senioren en gezinnen. In de kern Oud Gastel komt daarnaast steeds meer druk op de woningmarkt, de markt wordt meer gespannen en woningen zijn binnen korte tijd verkocht.

De realisatie van een nieuwe woonwijk in het centrum van Oud Gastel draagt bij aan de vergroting van het woningaanbod en is voor veel doelgroepen interessant. Bovendien worden aan de hand van workshops met potentiële kopers de individuele woonwensen doorvertaald. Het Bernardushof draagt dus zowel kwantitatief als kwalitatief bij aan de woningbouwopgave.

Structuurvisie Halderberge 2025

In de op 20 juni 2013 vastgestelde structuurvisie Halderberge is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat richting 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van de gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte middelen in de komende jaren. In de komende periode zal derhalve meer aandacht besteed worden aan de kracht van de individuele kernen zelf en minder aan de onderlinge verhouding. Elke kern heeft daarbij zijn eigen identiteit en bouwt de sociale samenhang verder uit in het eigen gewenste tempo.

In Oud Gastel is de locatie van de Bernardusschool aangewezen als transformatielocatie. Voor deze locatie is een transformatie naar woningbouw en/of andere functies wenselijk. Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt dus direct aangesloten op de doelstellingen uit de structuurvisie.

Bestemmingsplan Kom Oud Gastel

Het vigerend bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' is vastgesteld op 20 april 2017 en betreft een integrale herziening van het bestemmingsplan Kern Oud Gastel uit 2006. Ter plaatse zijn binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' voorzieningen voor onder meer medische, sociale, culturele en religieuze activiteiten alsmede onderwijs en kinderopvang toegestaan. Binnen het plangebied zijn de bebouwingsmogelijkheden vastgelegd op de verbeelding. Dit via een bouwvlak, gesitueerd aan de Monseigneur Meeuwissenstraat waarop is vastgelegd wat de toegestane goot- en bouwhoogte is alsmede het maximum bebouwingspercentage.

Het voormalig Bernardusklooster, gesitueerd aan de Kerkstraat is aangeduid met een separaat bouwvlak. Daarnaast is rondom het klooster en de kerk een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische bebouwing' opgenomen ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden. De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bernardushof is niet mogelijk binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan Kom Oud Gastel, incl. plangebied Bernardushof (witte stippellijn)

Welstandsnota Halderberge

Het welstandsbeleid is op 24 mei 2017 vastgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De welstandsnota omschrijft op welk niveau de welstand van een gebied of object getoetst moet worden. Dit om de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. De kern Oud Gastel is in de welstandsnota opgedeeld in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek. Het plangebied valt binnen de deelgebieden 'Op zichzelfstaande locaties' en 'Historische gebieden'. Bebouwing in deze deelgebieden vervult door de functie, schaal, duur of ligging bijzondere aandacht binnen een kern. Bij een planmatige ontwikkeling, zoals het Bernardushof, is daarom het opstellen van een beeldkwaliteitsplan verplicht ter borging van de ruimtelijke verschijningsvorm.

Het beeldkwaliteitsplan Bernardushof, d.d. 13-06-2019 is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Op deze manier is de juridische verankering correct geregeld.

3 Planvoornemen

Het verhaal van de plek

De historie van de plek speelt een belangrijke rol voor de ontwikkeling van het Bernardushof. Als leidend thema is de kloostertraditie van deze plek op een eigentijdse manier vertaald in de openbare ruimte door het toevoegen van historische referenties zoals een kloostertuin en een hofjesinrichting. Daarnaast vormt zich, door het herbestemmen van de waardevolle bestaande gebouwen in het gebied, de historie als een nieuwe betekenis voor Oud Gastel. Het gebruik van verspringende rooilijnen en het draaien van kaprichtingen brengt spanning in het beeld. De woningen passen perfect in de historische setting. Bernardushof is wonen in een nieuw verleden, 'dorps wonen op een historische plek'. Door de optimale hechting aan de bestaande dorpskern wordt het een integraal onderdeel van Oud Gastel.



Figuur 3: Vogelvlucht Bernardushof

Inpassing in historisch dorpsweefsel

De strategische ligging van de locatie vraagt om een zorgvuldige inpassing in het historische dorpsweefsel. De stedenbouwkundige opzet van Bernardushof zet in op het creëren van een informeel dorpsweefsel met vanzelfsprekende aansluitingen en verbindingen met de omgeving. De openbare ruimte vormt de contramal van de bebouwing. Het stratenpatroon vormt geen rigide opzet, maar een informele aaneenschakeling van dorpse ruimtes door het plan heen.

Tussen de Kerkstraat en de Monseigneur Meeuwissenstraat liggen twee doorgaande verbindingen voor langzaamverkeer. Deze nieuwe informele routes, de passende maat en schaal van de bebouwing verbindt het gebied zich met het bestaande dorpsweefsel van Oud Gastel.

Relatie historische bebouwing

Het ontwerp van de woningen is ingetogen en krachtig. Op deze manier gaat het niet de concurrentie aan met de historische bebouwing, maar wordt het karakter daarvan juist versterkt. De iets "scheve" ligging van de kerk binnen de omliggende verkaveling wordt als aanleiding gebruikt om de kerk op een verhoging te plaatsen in het groen. De voormalige Bernardusschool begeleidt de route en wordt ingedeeld in een aantal woningen. De nieuwbouw is terughoudend en conflicteert niet met de kerk (rijksmonument) en het voormalig klooster (gemeentelijk monument), waardoor deze maximale aandacht krijgen. Bovendien wordt het oude klooster naast de kerk in zijn oude glorie hersteld, en krijgt zo weer een prominente rol aan de centrale Kerkstraat. Vanaf de Kerkstraat gezien vormt het klooster het gezicht van Bernardushof.



Figuur 4: Indicatief stedenbouwkundig ontwerp Bernardushof

Diversiteit aan woningen en doelgroepen

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor maximaal 32 woningen in het plangebied. Bernardushof biedt ruimte aan gevarieerde woonmilieus en herbergt brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden. Het draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en een vitale en draagkrachtige samenleving. In de straatjes is deze variatie aan woningen zichtbaar en komt tot uiting in de bebouwingsvorm, grootte, uitstraling en relatie tot de burens en openbare ruimte.

Pleintjes en hofjes

Het centrale hof vormt het scharnierpunt waar de verschillende routes door het plangebied op aantakken. De intieme en groene setting van het centrale hof heeft een historisch decor, met als beëindiging van de groene hoven aan de ene kant de kerk, aan de andere kant het schoolgebouw. Je bereikt hier een schakering van drie verschillende sferen. Deze hoven zijn intieme, beschutte plekken met veel groen. De zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte zorgt voor herkenbaarheid door de klassieke thema's van begijnhoven en kloostertuinen. Tussen de woningen is er een ingetogen hofkwaliteit waar privé heel vanzelfsprekend overgaat in de semi-openbare ruimte. Het tweede hof, in de ruimte achter de kerk is een verwijzing naar een historische kloostertuin, op een eigentijdse wijze vormgegeven. De tuin voegt een groene kwaliteit toe aan de openbare ruimte en biedt tevens een sociale meerwaarde. De tuin vormt een ontmoetingsplek voor de buurt en de nieuwe bewoners.

Parkeeroplossing

Binnen de planologische kaders van het bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. In dit stadium is de exacte parkeerbehoefte daarom nog niet vast te stellen. Om te borgen dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zijn de parkeernormen daarom doorvertaald in de regels van het onderhavig bestemmingsplan. De parkeernorm voor de woningen is daarbij afkomstig uit de gemeentelijke Kadernota parkeren. De omvang van de woning is daarbij bepalend voor de hanteren parkeernorm. Voor een woning die kleiner is dan 90 m² geldt een parkeernorm van 2,1 pp per woning. Indien een woning groter is dan 90 m² is een parkeernorm van 2,3 pp per woning van toepassing.

Daarnaast wordt met de herbestemming van het klooster het mogelijk om de begane grond te gebruiken voor detailhandel, dienstverlening of een kantoor. Hierbij heeft detailhandel de hoogste parkeernorm, te weten 3,5 pp per 100 m² bvo. De bestaande maatschappelijke bestemming staat ter plaatse echter onder meer een dans- of sportschool toe, met een parkeernorm van 5,0 pp per 100 m² bvo. Ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden vindt dus een afname van de parkeerbehoefte plaats. Ten aanzien van de parkeerbalans kan de herbestemming van het klooster verder buiten beschouwing worden gelaten.

De parkeerplaatsen zijn grotendeels geclusterd in overzichtelijke en compacte parkeerkoffers. Enkele bewoners hebben daarnaast de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Doordat deze parkeerplaatsen evenredig verdeeld zijn is het mogelijk om de auto altijd dicht bij de eigen woning te parkeren en zijn de loopafstanden zeer kort. Elke woning voldoet daarbij aan de in de kadernota parkeren opgenomen acceptabele loopafstand van 100 meter. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal concreet worden aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

4 Omgevingstoets

4.1 Besluit milieueffectrapportage

In het voorstadium van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om na te gaan of er mogelijk significant nadelige milieueffecten op kunnen treden. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is hiervoor als wettelijk instrumentarium ontwikkeld. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Voor de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan is daarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling mogelijk tot significant negatieve milieueffecten kan leiden. De aanmeldnotitie is volledigheidshalve als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijziging en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Er is geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

4.2 Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, moet een onderzoek worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De eerste stap daarbij is het verrichten van een verkennend bodemonderzoek om te bepalen of verontreinigingen aanwezig zijn. Het verkennend bodemonderzoek, d.d. 26 april 2019, is als bijlage opgenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met kwik, lood en zink en plaatselijk matig en sterk verhoogd is met lood. De ondergrond is licht verhoogd met koper, kwik en lood. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met molybdeen en naftaleen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de berekende concentraties in de bovengrond in tegenspraak zijn met de vooraf geformuleerde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is noodzakelijk door de overschrijding van de interventiewaarde voor lood in het grondmonster van één van de boringen.

Aanvullend bodemonderzoek

In het verkennend bodemonderzoek was geconstateerd dat de interventiewaarde voor lood is overschreden in het grondmonster van één van de boringen. Om deze reden is een aanvullend bodemonderzoek, d.d. 5 juni 2019, verricht. Ter plaatse van de eerder verrichte boring zijn in een raster van 5 x 5 meter een zestal aanvullende boringen te verrichten. De verkregen grondmonsters zijn vervolgens in het onderzoekslaboratorium geanalyseerd op lood.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in slechts drie van de zes onderzochte grondmonsters een licht verhoogd gehalte aan lood aanwezig is, waarvan het gehalte overeenkomt met hetgeen van nature in de bodem voorkomt (achtergrondwaarde). Het sterk verhoogde gehalte aan lood uit het verkennend bodemonderzoek betreft dus waarschijnlijk een verontreiniging van geringe omvang. Met de beschikbare analyseresultaten is een volledige afperking van de verontreinigingsspot gerealiseerd.

Conclusie

Uit de resultaten van het bodemonderzoek volgt dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het advies is om de verontreinigingsspot ter plaatse van de boring uit het verkennend bodemonderzoek bij grondroerende werkzaamheden te saneren. Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Geluid wegverkeer

In Nederland zijn ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer. Om te bepalen of ter plaatse van sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat is een onderzoek verricht om de geluidbelasting inzichtelijk te maken. Het akoestisch onderzoek, d.d. 7 mei 2019 is als bijlage opgenomen. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de N268 en Parallelweg Noord. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de Kerkstraat en Monseigneur Meeuwissenstraat onderzocht.

Uit deze berekening blijkt dat er formeel geen aanvullende maatregelen aan de gevel nodig zijn. Wanneer echter wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting is vanuit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid het advies om nadere maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

4.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Niet in betekenende mate

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan Bernardushof heeft een omvang van maximaal 32 woningen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt.

De Regeling kent echter geen categorie voor detailhandel, dienstverlening of kantoor die met de herbestemming van het klooster op de begane grond mogelijk wordt gemaakt. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 vindt ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden een afname van de parkeer- en verkeersgeneratie plaats. Voor het aspect luchtkwaliteit kan de herbestemming van het klooster dus verder buiten beschouwing worden gelaten.

Woon- en leefklimaat

In een bestemmingsplan dient, ook als een project niet in betekenende mate bijdraagt, te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk via de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Op basis van deze kaarten is de luchtkwaliteit in zowel de bestaande als toekomstige situatie te raadplegen welke tevens worden gebruikt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m³ blijven. Er vindt een afname van zowel stikstof als fijnstof plaats. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het plangebied.

	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM _{2,5})	Fijn stof (PM ₁₀)
2018	17,6 µg/m ³	11,2 µg/m ³	18,2 µg/m ³
2020	15,9 µg/m ³	10,6 µg/m ³	17,5 µg/m ³
2025	13,4 µg/m ³	9,3 µg/m ³	15,9 µg/m ³
2030	10,8 µg/m ³	8,1 µg/m ³	14,5 µg/m ³

tabel 1: luchtkwaliteit bestaande en toekomstige situatie (bron: <http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

4.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen worden onderscheiden in vervoer van gevaarlijke stoffen, risicovolle inrichtingen en leidingen.

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart. De risicokaart geeft een zo actueel en volledig mogelijk beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving en vormt een belangrijke informatiebron op zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Na raadpleging van deze risicokaart is geconstateerd dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A17 alsmede de spoorlaan Roosendaal – Zevenbergschen Hoek. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Via het omgevingsportaal Brabant is verkend op welke wijze deze verantwoording dient plaats te vinden. Het grondgebied van de gemeente Halderberge is daarbij te onderscheiden in vier gebieden. Het plangebied ligt in de zogenaamde grijze zone. Dit betekent dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicobronnen maar op een dusdanige afstand dat de ruimtelijke ontwikkeling, ook indien sprake is van toename van het aantal aanwezigen, niet leidt tot een relevante toename van het groepsrisico. In het kader van deze ruimtelijke procedure kan daarom worden volstaan met de toepassing van de standaardverantwoording groepsrisico en het standaardadvies van de veiligheidsregio, die volledigheidshalve als bijlagen zijn opgenomen.



Uitsnede kaart Omgevingsportaal Brabant (bron: http://infohaus.solparc.nl/viewer/app/Omgevingsportaal_Brabant?version)

4.6 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is daarom noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor de bedrijfsactiviteiten.

Toetsingskader

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van het bedrijventerrein wordt gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten verdeeld in specifieke milieucategorieën. De hieruit voortvloeiende richtafstand geeft een indicatie van de te verwachten milieubelasting. De milieubelasting wordt afgezet tegen het omgevingstype waartoe het gebied behoort. De richtafstanden zijn namelijk gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave echter ook het omgevingstype gemengd gebied. Indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied worden de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De planontwikkeling is gelegen in een gebied met een zeker mate van functiemenging, waaronder bestemmingen centrumdoeleinden en bedrijfsdoeleinden met aanduiding horeca, detailhandel. Derhalve wordt getoetst aan de richt- en grenswaarden van een gemengd gebied.

Omliggende bedrijvigheid

In de omgeving bevinden zich enkele bedrijven en maatschappelijke functies, waaronder de kerk, behorend tot milieucategorie 1 en 2. Het gemeentelijk uitgangspunt is dat bedrijven met deze milieucategorie inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. De hinder die deze activiteiten veroorzaken is zo beperkt dat ze zonder problemen op korte afstand van woningen of in hetzelfde pand als woningen kunnen worden uitgeoefend.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering is slechts nader onderzoek vereist vanwege de autospuiterij en –plaatwerkerij op het adres Kerkstraat 15. Dit autobedrijf valt in milieucategorie 3.2 en heeft een aan te houden richtafstand van 50 meter vanwege de parameter geluid en 30 meter vanwege de parameter geur. Om deze reden is een onderzoek verricht naar de geluid- en geurbelasting vanuit het autobedrijf.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek, d.d. 12-12-2018, blijkt dat voor een gedeelte van het plangebied sprake is van overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. De overschrijding is echter zeer klein, slechts enkele meters. In het stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden door ter plaatse geen geluidgevoelige objecten (woningen) op te richten. Op deze manier is een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd en de geluidruimte van het autobedrijf gerespecteerd. De bedrijfsvoering van het autobedrijf komt hiermee niet in gedrang.

Ten aanzien van het aspect geur is in 2017 onderzoek uitgevoerd naar de verspreiding van geur afkomstig van de spuitcabine in de omgeving en in de planlocatie. Het doel van het onderzoek was inzichtelijk te maken welke maatregelen getroffen moeten worden om aan de geurnorm te kunnen voldoen. De ondernemer heeft naar aanleiding van dit onderzoek de onderzochte en benodigde maatregelen getroffen. De onderneming voldoet nu aan de geurnorm en de geurcontour is, door het treffen van deze maatregelen, binnen de grens van de inrichting komen te liggen. Dit milieuaspect vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bernardushof

Binnen het plangebied worden alleen woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van eventuele hinder op de omliggende woningen. Bij het voormalig Bernardusklooster zijn via een functieaanduiding ook aanvullende functies zoals dienstverlening, kantoor of detailhandel (m.u.v. een supermarkt), toegestaan. Dit zijn activiteiten die net als de omliggende bedrijvigheid behoren tot milieucategorie 1 en 2 en zonder problemen inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De hoofdlijnen van het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend'. Aansluitend op dit waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Het waterbeleid van de gemeente zelf is opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019.

Locatiestudie

Het planvoornemen voorziet in een herbestemming van het plangebied voor woningbouw. Om te bepalen of compenserende maatregelen nodig zijn is een vergelijking gemaakt van de bestaande situatie en het beoogd eindbeeld. De bestaande situatie is in kaart gebracht met behulp van de Basiskaart Grootschalige Topografie. De eindsituatie is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp, d.d. 22 juni 2018. Op basis van dit ontwerp is het dakoppervlakte van de bebouwing en het verhard oppervlak van het openbaar gebied bepaald. Ter indicatie van de toekomstige erfverharding is als leidraad 50% van het perceeloppervlak gehanteerd.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Dakoppervlakte bebouwing	1.650 m ²	2.240 m ²
Erfverharding	1.575 m ²	1.185 m ²
Verharding openbaar gebied	-	2.960 m ²
Totaal	3.225 m ²	6.385 m ²

Tabel 2: vergelijking verhard oppervlak

Waterbergingsopgave

Er vindt naar verwachting een toename van het verhard oppervlak plaats van 3.160 m². Via de rekenregel uit de Algemene Regel van de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie worden berekend. Dit door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De berekende compensatie dient daarna te worden vermenigvuldigt met de hydrologische gevoeligheidsfactor van het gebied. Bij deze locatie dient een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1 te worden gehanteerd.

Op basis van deze rekenregel dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 190 m³ (3.160 m² x 1 x 0,06 m) te worden gerealiseerd.

Waterbergingsvoorzieningen

In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Derhalve is het plan waterhuishoudkundig haalbaar en uitvoerbaar.

Het wateradvies van waterschap Brabantse Delta zet in op een klimaatrobuuste inrichting van de openbare ruimte. Om deze reden worden maatregelen zoals parkeervakken in grasbetonstenen toegepast alsmede het oppervlakkig afwateren door middel van molgoten in de verharding. In het plan wordt daarnaast het aanwezig natuurlijk hoogteverschil ingezet door middel van een verlaagd middenplein. Het verlaagde middenplein dient daardoor meteen als waterberging, waarmee afvoer naar het oppervlaktewater of riool wordt vertraagd. Het overtollig hemelwater stroomt daarna wederom via een molgoot naar de bovengrondse waterbergingen (wadi's) aan de overzijde van de Monseigneur Meeuwissenstraat. In deze wadi's wordt het water opgevangen waarna deze infiltreert in de ondergrond of wordt afgevoerd via een overstort op de watergang langs de begraafplaats of het riool.

Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem in overleg met het waterschap nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendiger watersysteem.

Conclusie

In het kader van deze ruimtelijke procedure zijn de gevolgen voor de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.8 Natuurtoets

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De bijbehorende onderzoeksrapportage, d.d. 14 februari 2019 is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Beschermde natuurgebieden

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Krammer-Volkerak' is gelegen op een afstand van ruim 10 kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstand en de kleinschaligheid van de ingreep wordt er geen effect verwacht op dit Natura 2000-gebied. Dit is eveneens de conclusie voor het Natuurnetwerk Brabant, waarbij het dichtstbijzijnde onderdeel zich bevindt op een afstand van circa 644 meter. Vanwege deze afstand zijn negatieve effecten niet te verwachten.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk algemeen voorkomende soorten voor waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat deze soorten morgen worden verstoord, zonder dat daar een ontheffing voor is verkregen. Er geldt een zorgplicht die inhoudt dat nadelige gevolgen voor dieren en planten zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. In het te renoveren schoolgebouw zijn mogelijk vleermuisverblijven aanwezig. Het renoveren van dit gebouw kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol nader te worden onderzocht.

Nader vleermuisonderzoek

In de onderhavige situatie kan niet worden uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het te renoveren schoolgebouw. Dit wordt geverifieerd door een nader onderzoek in te stellen. Het nader onderzoek vindt plaats in de periode van half april tot oktober 2019. Vier van de zes veldbezoeken ten behoeve van het nader vleermuisonderzoeken zijn reeds verricht. Er zijn daarbij geen activiteiten van uitvliegende of overvliegende vleermuizen waargenomen, wel zijn tijdens één veldbezoek foeragerende vleermuizen waargenomen. Na afronding van de laatste twee veldbezoeken wordt de rapportage van het nader vleermuisonderzoek opgesteld en als bijlage toegevoegd in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader archeologie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden. Het archeologisch beleid van de gemeente Halderberge zelf is opgenomen in de beleidsnota archeologie. In de bijbehorende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart stedelijk gebied zijn voor alle vijf woonkernen in de gemeente Halderberge verwachtingskaarten opgesteld en van een archeologisch beleidsadvies voorzien. Het Bernardushof is nabij de Laurentiuskerk en de Kerkstraat gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting. Het overig deel behoort tot een zone met een lage archeologische verwachting. De eerste stap is daarom om via een bureauonderzoek een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen.

Beleidskader cultuurhistorie

In de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) is een belangrijke doelstelling het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente is opgenomen in de beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge "Inspirerend verleden". De bijbehorende cultuurhistoriekaart dient daarbij om de cultuurhistorische waarden in de vroegste fase van de ruimtelijke planvorming kunnen worden ingebracht en meegewogen. Deze kaart is gebaseerd op en sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen dient cultuurhistorie een volwaardige plaats en inbreng te krijgen. Cultuurhistorische waarden kunnen leidraad en inspiratiebron vormen voor nieuwe ontwikkelingen, die daardoor aan belevingskwaliteit winnen. Dit uitgangspunt is doorvertaald in het stedenbouwkundig plan voor het Bernardushof.

Archeologisch bureauonderzoek

Het archeologisch bureauonderzoek bestaat uit een studie naar de historie en de archeologische waarde van de onderzoekslocatie. Dit resulteert in een archeologische verwachtingsmodel met een plan van aanpak. Het desbetreffende onderzoek, d.d. 26 april 2019, is als bijlage opgenomen.

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor nederzettings- en bebouwingsresten. Dit in het bijzonder voor het voormalige kerkhof behorend tot de Heilige Laurentiuskerk. Archeologische resten worden verwacht vanaf het maaiveld. De graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw vormen een bedreiging voor mogelijke archeologische resten. Om deze reden is geadviseerd een vervolgonderzoek te laten uitvoeren via een proefsleuvenonderzoek.

Archeologisch vervolgonderzoek

Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en te waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. In afwachting van het archeologisch vervolgonderzoek zijn de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd door een archeologische dubbelbestemming.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Enkelbestemming Verkeer

De ontsluitingsstructuur van het woongebied heeft een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming zijn alle voorkomende functies die in de openbare ruimte voorkomen toegestaan zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen alsmede groen- en speelvoorzieningen. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming of bestemd als nutsvoorziening.

Enkelbestemming Wonen

De kaders van het bestemmingsplan bieden de mogelijkheid voor een flexibele verkavelingsopzet. Dit komt tot uiting in de regels bij deze woonbestemming en de doorvertaling op de verbeelding. Er zijn op de verbeelding vier bestemmingsvlakken opgenomen voor woningbouw. In de regels is vastgelegd dat maximaal 32 woningen zijn toegestaan.

Als bouwwijze zijn uitsluitend vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde, aaneengebouwde woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding tevens gestapelde woningen zijn toegestaan. Deze specifieke bouwaanduiding is toegepast voor het voormalig Bernardusklooster zodat ter plaatse ook appartementen zijn toegestaan. Via een functieaanduiding zijn in het voormalig Bernardusklooster daarnaast op de begane grond ook aanvullende functies zoals dienstverlening, kantoor of detailhandel (m.u.v. een supermarkt), toegestaan.

Tot slot zorgt in het plan Bernardushof de openbare ruimte voor herkenbaarheid, geïnspireerd op de klassieke thema's van begijnhoven en kloostertuinen. Erfafscheidingen, in de vorm van tuinmuren, spelen daarbij een beeldbepalende rol in het plan. Een van de ontwerpuitgangspunten is namelijk dat op diverse plaatsen de tuinmuren, grenzend aan de openbare ruimte, dezelfde bouwhoogte krijgen als de aanbouw van de woningen, oftewel een bouwhoogte van maximaal 3,2 meter. In de regels van het bestemmingsplan is daarom een onderscheid aangebracht in de bouwhoogte van erfafscheidingen die grenzen én niet grenzen aan het openbaar gebied.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie historische bebouwing

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is voor het plangebied een dubbelbestemming opgenomen. Hiermee zijn bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd. Het is namelijk verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning bodemroerende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de ondergrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht worden overschreden.

6 Procedure

6.1 Borging financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor de ontwikkeling van de locatie heeft de gemeente Halderberge een overeenkomst afgesloten met Kalliste Woningbouwontwikkeling. Er is op deze wijze voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijk draagvlak

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming wordt veel waarde gehecht aan het vroegtijdig betrekken en afwegen van de belangen vanuit de omgeving. Daarom is een participatietraject doorlopen in aanvulling én vooruitlopend op de wettelijke procedure van het bestemmingsplan.

- Meet & Greet: Kalliste Woningbouwontwikkeling B.V heeft op 19 december 2018 nader kennisgemaakt met belanghebbenden in de directe omgeving: de burens, ondernemers en overige belangstellenden. Op deze avond hebben de omwonenden kennis kunnen maken met Kalliste, haar werkwijze en zijn de eerste concepten van het plan gedeeld.
- Woonworkshop: In een open dialoog hebben geïnteresseerden op 27 februari 2019 mee kunnen denken over o.a. het ontwerp van het de woningen, de indeling van de verschillende woningen, hun ambitie kunnen uitspreken over duurzaamheid en de inrichting openbaar gebied. Deelnemers waren positief verrast over de actieve inspraak, hetgeen geresulteerd heeft in veel wensen, ideeën en meningen.
- Overige communicatie: via nieuwsbrieven, social media post en 1-op-1 gesprekken met omwonenden hanteert Kalliste een open communicatie naar haar potentiële kopers en omwonenden. Door regelmatig verschillende informatiestromen naar buiten te brengen is op deze manier getracht een ieder op de hoogte te houden van de voortgang.

6.2.2 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan ter vooroverleg aangeboden aan de desbetreffende vooroverleginstanties, te weten provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant, DNWG en Gasunie. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat en verwerkt in het bestemmingsplan.

- Provincie Noord-Brabant: via de digitale aanmelding bij de provincie Noord-Brabant zijn geen ruimtelijke aspecten geconstateerd die aanleiding geven tot het maken van opmerkingen.
- Waterschap Brabantse Delta: in de watertoets wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige uitwerking van de waterbergingsvoorzieningen en het klimaatrobuust inrichten van de openbare ruimte. De nadere uitwerking hiervan valt in beginsel echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan maar is zover mogelijk in de waterparagraaf nader uitgewerkt.
- Brandweer Midden- en West Brabant: men vraagt aandacht voor een zorgvuldige uitwerking van de calamiteitenroutes voor de hulpdiensten. Dit valt formeel buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en dient te zijn uitgewerkt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Desalniettemin zijn Kalliste en de brandweer wel reeds in overleg om deze uitgangspunten in een vroegtijdig stadium af te stemmen.
- DNWG Infra BV: de planlocatie ligt buiten de risicocontouren van de buisleidingen van ZEBRA Gasnetwerk BV, Zeeland Refinery/Total en DOW Benelux. Er zijn daarom ook geen bezwaren of opmerkingen op het bestemmingsplan.
- Gasunie Transport Services: Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing is geconcludeerd dat de locatie buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bijgelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

6.2.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen vanaf donderdag 11 juli tot en met woensdag 21 augustus 2019, waarbij eenieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kon brengen. Gedurende deze periode van tervisielegging zijn er géén zienswijzen ingediend.

6.2.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Bernardushof te Oud Gastel in de vergadering van 24 oktober 2019 ongewijzigd vastgesteld.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Bernardushof

Bijlage 2: Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek autobedrijf

Bijlage 7: Standaard verantwoording groepsrisico's

Bijlage 8: Standaard advies veiligheidsregio

Bijlage 9: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 10: Archeologisch bureauonderzoek



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl