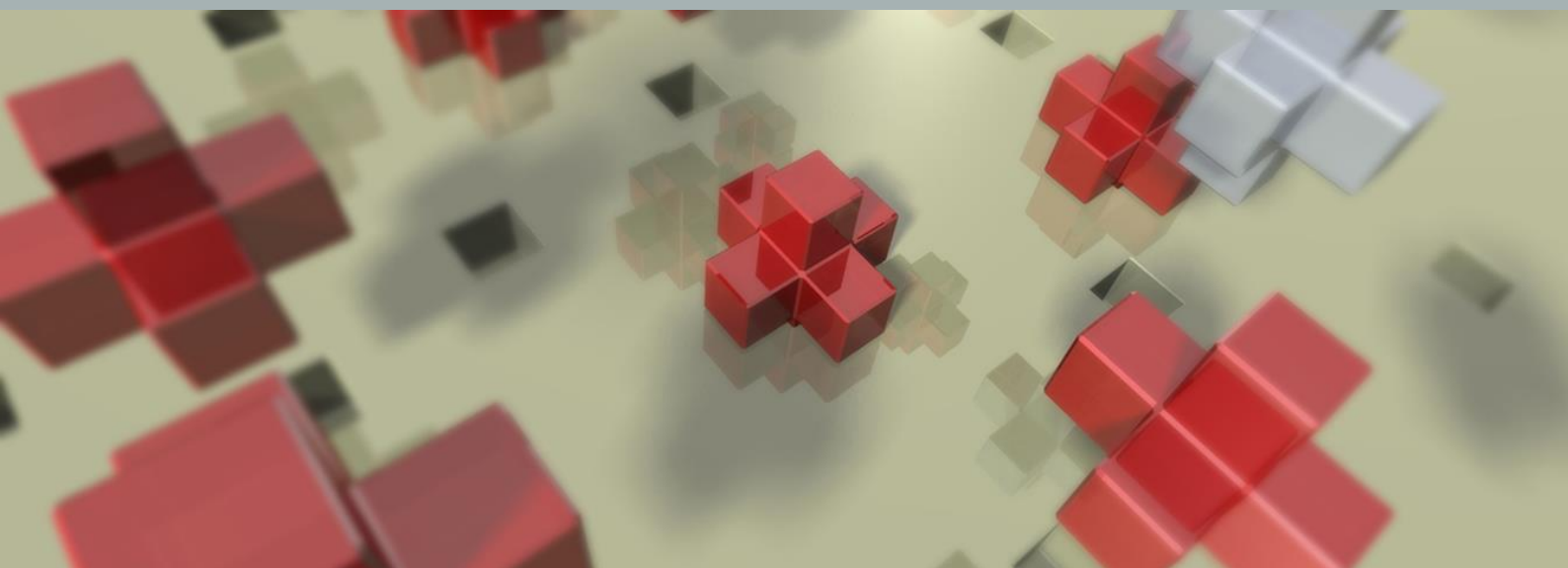


Bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 3'

Gemeente Halderberge

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 3'

Gemeente Halderberge

Vastgesteld

Rapportnummer:	P01347_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1655.BP3014.C001
Datum:	7 november 2019
Opdrachtgever:	Gemeente Halderberge
Projectteam BRO:	JvdA, WB
Concept:	februari 2019
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	april 2019
Vaststelling:	7 november 2019
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. BELEIDSKADER	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Rijksbeleid	10
4.3 Provinciaal beleid	13
4.4 Gemeentelijk beleid	17
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Milieueffectrapportage	24
5.3 Geluid	25
5.4 Bedrijven en milieuzonering	27
5.5 Geur	29
5.6 Bodem	29
5.7 Flora en fauna	30
5.9 Externe veiligheid	35
5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden	38
5.11 Water	44
5.12 Verkeer en parkeren	46
5.13 Technische infrastructuur	48
6. TOELICHTING OP DE REGELS	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Algemeen	49
6.3 Toelichting bestemmingen	52

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
---------------------------------------	-----------

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	56
8.1 Inspraak	56
8.2 Overleg	56
8.3 Vaststellingsprocedure	56
8.4 Beroep	57

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 2: Aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Actualiserend vooronderzoek bodem
- Bijlage 5: Actualiserend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Inventariserend veldonderzoek archeologie
- Bijlage 7: Eindrapportage waterhuishouding Oud Gastel Noord
- Bijlage 8: Standaard Advies Externe Veiligheid
- Bijlage 9: Standaard Verantwoording Groepsrisico 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Halderberge ontwikkelt momenteel in de kern Oud Gastel in het gebied omsloten door de Oudendijk, Rijpersweg en de Willem Alexanderstraat in totaal maximaal 150 woningen in verschillende fasen. De gewenste ontwikkeling is gestart met een gemeenteraadsbesluit d.d. 30 mei 2013. De eerste fase van het plan is inmiddels afgerond en de tweede fase is momenteel in ontwikkeling. Ook een aantal solitaire kavels aan de voorheen al bestaande wegen is reeds ontwikkeld c.q. in ontwikkeling. De overige gronden in het gebied zijn bouwrijp gemaakt. Het totale woningbouwplan is bekend onder de naam 'Oud Gastel Noord'.

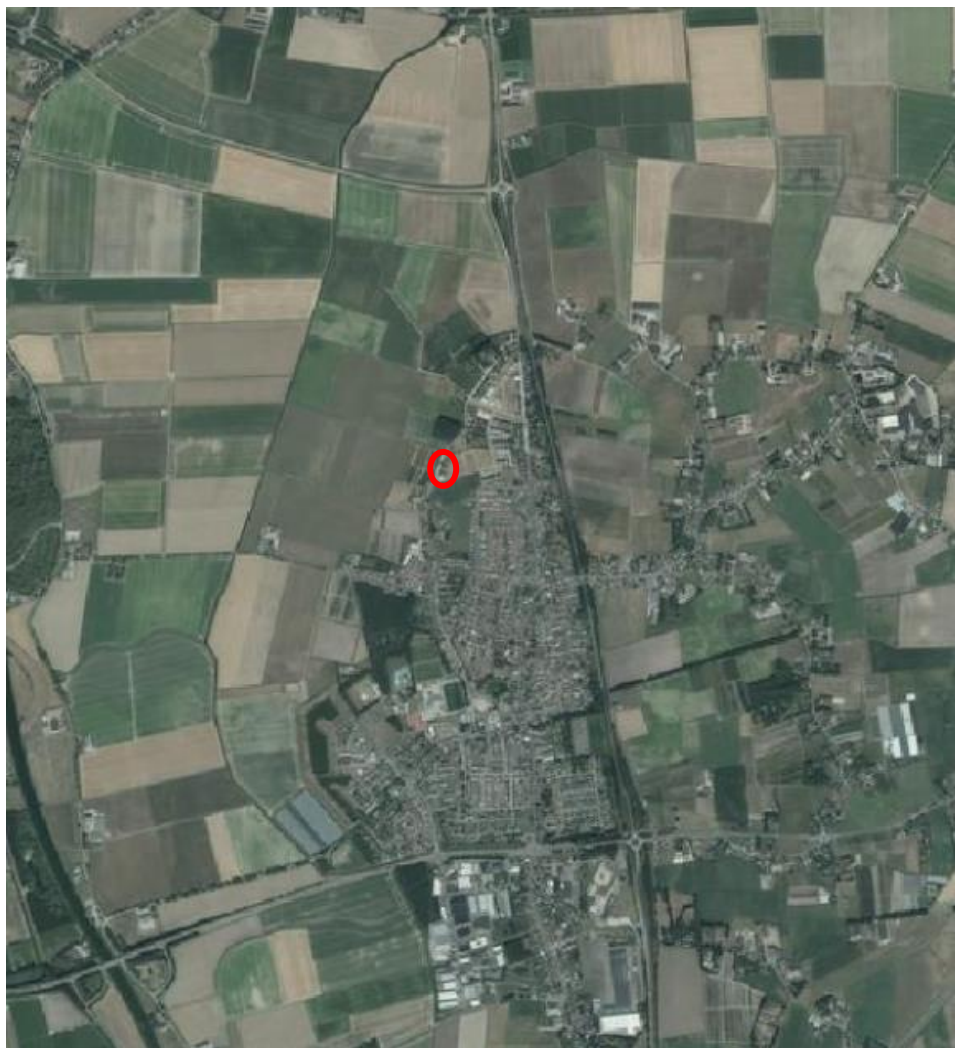
Ten behoeve van het voornemen is het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2014). Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Het uitgangspunt is dat de woningbouw in het gebied gefaseerd ontwikkeld wordt. In het betreffende bestemmingsplan is een groot deel van de gronden bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Burgemeester en wethouders zijn verplicht om deze bestemming binnen de planperiode uit te werken. Een aantal locaties heeft in het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' reeds de bestemming 'Wonen' gekregen en behoeft niet meer te worden uitgewerkt. Voor fase 1 ('Gastels Buiten') en 2 binnen het uit te werken gebied, zijn de daartoe opgestelde uitwerkingsplannen inmiddels onherroepelijk.

De volgende, voorlaatste te realiseren fase van het woongebied ziet op in totaal 36 woningen, verdeeld over twee gebieden. Aan de noordkant van Oud Gastel Noord worden 12 grondgebonden woningen gerealiseerd en aan de zuidwestkant in totaal 24 grondgebonden woningen, een ontsluitingsweg en een groenstrook. Voor deze fase van het plan is beoogd om een uitwerkingsplan op te stellen. Een drietal kavels aan de westkant van laatstgenoemd gebied ligt echter geheel of gedeeltelijk buiten de begrenzing van de uit te werken woonbestemming in bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord', binnen de bestemming 'Wonen'. Juridisch is het daarom niet mogelijk om deze kavels geheel binnen het plangebied van het uitwerkingsplan onder te brengen. Voor deze kavels wordt daarom een separaat bestemmingsplan opgesteld door middel van voorliggend bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 3'. Om juridisch-planologische redenen zijn ook de kavels Oudendijk 60a t/m 60c in het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen (zie nader paragraaf 1.3). Voor deze kavels verandert er niets: de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden bestendigd, maar er wordt slechts voorkomen dat per abuis een extra bouwtitel binnen deze zone ontstaat. Voor de kavel Oudendijk 60a is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van de in het huidige bestemmingsplan voorgeschreven rooilijn. Het voorliggende bestemmingsplan biedt tevens de mogelijkheid om de verleende omgevingsvergunning mee te nemen. Ten slotte is een kleine strook buiten de woonkavel Oudendijk 60a, in de zuidwesthoek, nog bestemd als 'Wonen', terwijl dit is en blijft ingericht als openbaar gebied. Ook deze correctie wordt middels het voorliggende bestemmingsplan doorgevoerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oud Gastel aan de rand van de bestaande woonkern, aan de Oudendijk.

Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied te zien is en op afbeelding 1.2 zijn de begrenzing, de huidige situatie en de nabije omgeving te zien. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van het uitwerkingsplan.



Figuur 1.1: ligging plangebied



Figuur 1.2: huidige situatie, begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' van de gemeente Halderberge het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge op 11 december 2014 en is thans onherroepelijk. Het plangebied heeft gedeeltelijk de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' en gedeeltelijk de bestemming 'Wonen'. Van de drie te realiseren kavels in fase 3 van het plan Oud Gastel Noord, is één kavel gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en twee gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk binnen 'Woongebied – Uit te werken' (zie ook afbeelding 1.3). Binnen de bestemming 'Wonen' is een maximum van 4 woningen opgenomen voor het gehele bestemmingsvlak, dit is inclusief de drie al bestaande woonkavels Oudendijk 60a t/m 60c. Op deze drie kavels zijn rooilijnen in de verbeelding opgenomen. Uiterst zuidelijk binnen de bestemming 'Woongebied' is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. In afbeelding 1.3 is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' opgenomen.

Naast het bestemmingsplan geldt voor de kavel Oudendijk 60a een omgevingsvergunning d.d. 2 mei 2018, waarmee is toegestaan om ca. 3,1 meter voor de voorgeschreven voorgevelrooilijn te bouwen met het oog op een doelmatige verkaveling.



Figuur 1.3: vigerend bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord'

De bestemming 'Woongebied – Uit te werken' bevat een uitwerkingsplicht voor Burgemeester en wethouders van Halderberge om het plan uit te werken met inachtneming van de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' (artikel 6.2). Omdat de verkaveling van drie woonpercelen van fase 3 gedeeltelijk buiten de bestemmingsgrenzen van de uit te werken bestemming, maar binnen de bestemming 'Wonen' reikt, kan niet voor alle gronden een uitwerkingsplan opgesteld worden. Derhalve is ervoor gekozen om een uitwerkingsplan voor het grootste deel van de gronden op te stellen, dat voorziet in de uitwerking voor de kavels en overige gronden, die geheel binnen de uit te werken bestemming gelegen zijn. Voor de overige drie kavels wordt middels voorliggend bestemmingsplan een separaat bestemmingsplan opgesteld. Zodoende is er geen sprake van strijdigheden met de uitwerkingsplicht en geldt in de toekomstige situatie voor elke woonkavel een duidelijke en eenduidige regeling.

Omdat met de drie nieuwe woonkavels een gedeelte van het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Oudendijk 60a t/m 60c wordt meegenomen, resteert er juridisch-planologisch een bouwtitel binnen

deze zone, naast de daar juist ontwikkelde drie vrijstaande woningen. Dit is niet wenselijk en wordt daarom met voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Hiertoe worden de drie woonkavels Oudendijk 60a t/m 60c in het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen. Het totaal aantal (toegestane) woningen binnen Oud Gastel Noord wordt daarmee ook niet verhoogd. Voor de eigenaren/bewoners van deze kavels wijzigt er niets: de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden worden integraal overgenomen, inclusief de verleende omgevingsvergunning voor Oudendijk 60a. Ten slotte is een klein gedeelte van de ontsluitingsweg van het woongebied binnen de bestemming 'Wonen' gelegen (uiterst zuidwestelijk in het plangebied). Dit is niet in overeenstemming met deze bestemming. Deze gronden behoren niet tot de eigendom van de bewoners van de woonkavels Oudendijk 60a t/m 60c, maar betreffen openbaar gebied. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze situatie eveneens gecorrigeerd.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en beleidsmatige, ruimtelijke en milieuhygiënische verantwoording, met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van de toelichting zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg en de wettelijke procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

Oud Gastel is ontstaan op een zanduitloper aan de rand van het zeekleigebied. De dijken (bijvoorbeeld Oudendijk, waarop het zuidelijk plandeel wordt ontsloten) vormen de overgang naar het lagergelegen gebied. De lintbebouwing is ontstaan langs de randen van het hoger gelegen gebied (bijvoorbeeld Oudendijk). De Rijpersweg, die in de kern van Oud Gastel overloopt in de Dorpsstraat en waarop het noordelijk plandeel wordt ontsloten, is onderdeel van een waardevol, oorspronkelijk agrarische lintbebouwing (1300-1500). Aan deze wegen ligt nog gaaf bewaarde bebouwing.

Grootschalige ontginningen vinden plaats buiten het gebied op de lagergelegen delen (zeekleigebied), op de hoger gelegen delen wordt het kleinschalig verkaveld met agrarische doeleinden. De lintbebouwing neemt langzaam aan in dichtheid toe en er ontstaan nieuwe verbindingen tussen de Dorpsstraat en de Oudendijk. In de 20^e eeuw zijn nieuwe woonwijken ten westen en oosten van het dorpslint gerealiseerd. Tevens zijn de parallelweg Noord en de N641 aangelegd.

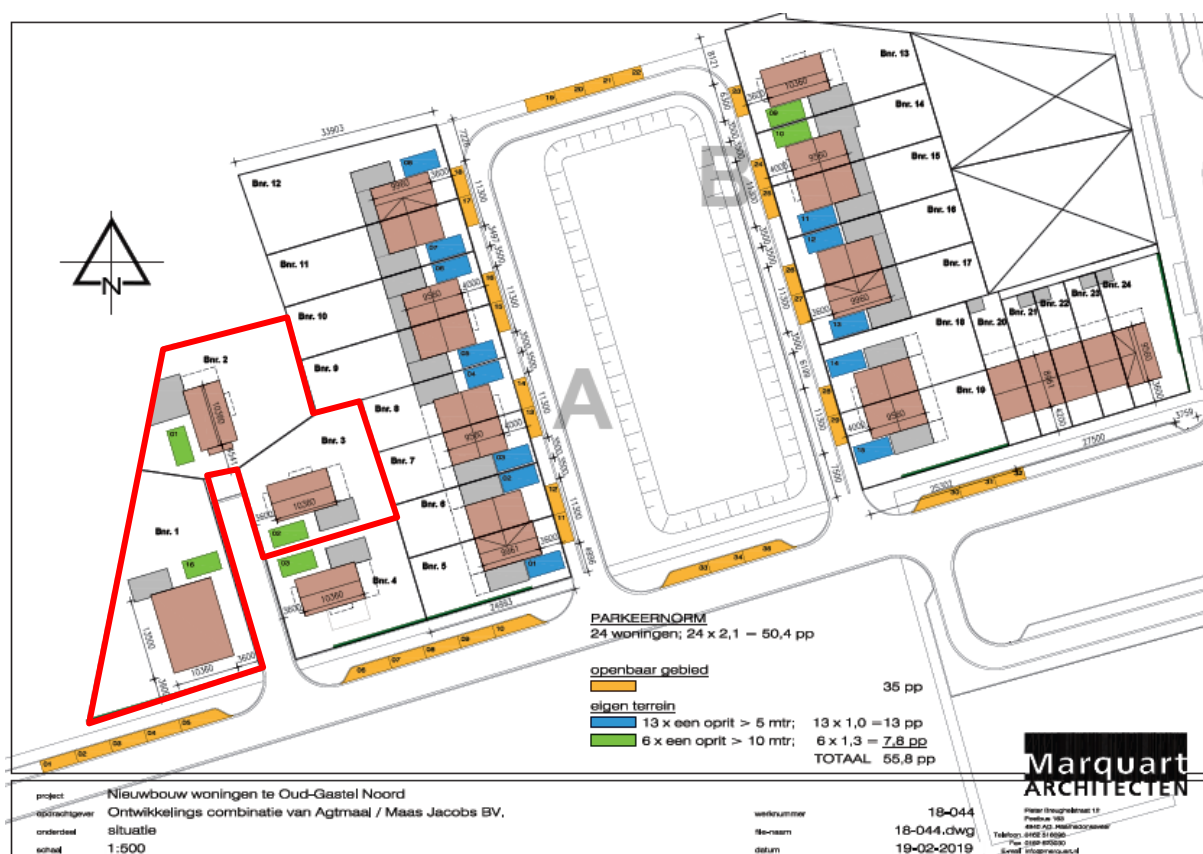
Oud Gastel is na Oudenbosch de grootste kern van de gemeente Halderberge. De kern is gelegen aan de westkant van de Rijksweg A17 en wordt door de N268 verbonden met Roosendaal. De woonomgeving in Oud Gastel is groen en dorps. De woningvoorraad bestaat voor ruim 60% uit vrijstaande en twee-aaneengebouwde kapwoningen. Oud Gastel is een kern met een rustig en gemoedelijk woonmilieu. De kerngebondenheid van Oud Gastel is hoog: bewoners zijn sterk op de eigen kern gericht. Door de gunstige ligging van de kern en het goede voorzieningenniveau, trekt Oud Gastel momenteel relatief veel vestigers van buiten de gemeente aan.

De gronden ter plaatse van de ontwikkeling van 'Oud Gastel Noord' waren voorheen in gebruik door een tuincentrum met de daarbij behorende bebouwing. Deze functie is enige jaren geleden geamoveerd en de bebouwing is gesloopt. Vervolgens is een deel van de gronden enige tijd agrarisch in gebruik geweest, voordat gestart werd met het bouwrijp maken van alle gronden van 'Oud Gastel Noord'. Het woongebied wordt gefaseerd ontwikkeld. In maart 2017 is het uitwerkingsplan voor de eerste woningbouwphase Gastels Buiten vastgesteld. Inmiddels is dit woongebied met 51 woningen gerealiseerd. Dit geldt voor een aantal solitaire woonkavels aan de Rijpersweg en de Oudendijk. Ook de wegenstructuur in het woongebied en de waterhuishoudkundige voorzieningen zijn al gerealiseerd. In januari 2018 is het uitwerkingsplan voor de tweede ontwikkelingsfase met 21 woningen vastgesteld. Deze woningen zijn momenteel in aanbouw.

De gronden in het plangebied bestaan onder meer uit een drietal woonkavels met vrijstaande woningen aan de Oudendijk (Oudendijk 60a t/m 60c). Deze woonkavels zijn op basis van de directe woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' inmiddels ontwikkeld en de woningen zijn gerealiseerd en in gebruik. De overige gronden in het plangebied, gelegen aan de achterkant van de drie woonkavels, zijn onbebouwd en in eigendom en beheer van de gemeente Halderberge. Zoals opgemerkt is de bijbehorende infrastructuur reeds aangelegd. De beoogde 3 nieuwe woonkavels zijn bouwrijp gemaakt. Het plangebied behoort reeds volledig tot de bebouwde kom.

3. PLANBESCHRIJVING

In het plangebied zijn zes woonkavels opgenomen. Dit betreft de drie reeds bestaande woonkavels met de vrijstaande woningen Oudendijk 60a t/m 60c, alsmede een drietal nog te ontwikkelen woonkavels aan de achterzijde van deze percelen. De ontwikkeling van laatstgenoemde drie percelen maakt onderdeel uit van de derde fase van de door het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' gefaciliteerde ontwikkeling van het gelijknamige woongebied. De derde fase van het plan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma van in totaal 36 woningen, verdeeld over een drietal locaties (twee plande- len). Daarvan zijn dus drie woonkavels binnen de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan gesitueerd. Op deze kavels worden vrijstaande woningen voorzien. De woningtypologie is echter niet vaststaand opgelegd in het bestemmingsplan. Beoogd wordt om een divers woningaanbod met grondgebonden woningen binnen Oud Gastel Noord te realiseren. De drie woonkavels worden via een doodlopende weg verbonden met de ontsluitingsweg van het woongebied op de Oudendijk. Op eigen terrein wordt één parkeerplaats per woning voorzien; aan de ontsluitingsweg nabij de percelen is ook parkeergelegenheid beschikbaar, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1: beoogde invulling fase 3 (bron: Marquart Architecten). Omkaderd de drie kavels in onderhavig plangebied.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn. Het relevante sectorale beleid wordt bij de desbetreffende onderwerpen in het hoofdstuk 'Milieuhygiënische en planologische aspecten' (hoofdstuk 5) weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS (thans: Natuurnetwerk Nederland) inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenrgienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen op een onbebouwd gedeelte van een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane woningontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd

leerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het plan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder voor duurzame verstedelijking”). Per 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn gelegen in het vervallen van de begrippen ‘actuele regionale’ bij de behoeftebepaling. Aangezien de huidige jurisprudentie van toepassing blijft op de nieuwe ladder, leidt dit niet tot een wijziging in de toepassingspraktijk van de ladder. Daarnaast zijn treden 1 en 2 samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 3 nieuwe woningen en bestendiging van 3 bestaande woningen. De 3 nieuwe woningen maken onderdeel uit van het totale woonprogramma voor Oud Gastel Noord (maximaal 150 woningen). Voor deze ontwikkeling op zichzelf is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wanneer het totale plan voor fase 3 van Oud Gastel Noord met in totaal 36 nieuwe woningen wordt beschouwd, is er daarentegen wél sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het moederplan ‘Oud Gastel Noord’, dat is vastgesteld op 11 december 2014, is een uitgebreide onderbouwing voor de realisatie van maximaal 150 woningen in het gehele plangebied Oud Gastel Noord opgenomen en is aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte aan deze maximaal 150 woningen. Dit aantal grondgebonden woningen is reeds onderdeel van de harde woningbouwcapaciteit in de gemeente. Bij het voorliggende uitwerkingsplan wordt rekening gehouden met het maximumaantal, dat het moederplan toelaat. Het uitwerkingsplan ‘Oud Gastel Noord, fase 3’ en voorliggend bestemmingsplan voorzien gezamenlijk in maximaal 36 woningen binnen onderhavig plangebied. Het maximum aantal van 150 woningen wordt met toevoeging van deze woningen niet overschreden. De onderbouwing van de woningbouwbehoefte is gebaseerd op de Woonvisie 2016-2020 van Halderberge, de meest actuele woningbouwprogrammering 2018-2028, de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, regionale woningbouwafspraken en een woningmarktonderzoek. In 2017 is overigens een actuele bevolkingsprognose opgesteld door de provincie Noord-Brabant, waaruit een hogere woningbehoefte blijkt dan uit de prognose van 2014, die ten grondslag ligt aan de genoemde onderbouwing en programmering.

In regionaal verband worden in de stuurgroep Wonen-West jaarlijks afspraken voor wonen opgesteld. Hiermee kan adequaat op de dynamiek van de woningmarkt worden ingespeeld. In het ‘Perspectief op

wonen en woningbouw West-Brabant West 2019' zijn de meest recente afspraken vastgelegd. Bij het maken van deze afspraken is het voorliggende plan meegenomen.

De woningbouw, waarin dit bestemmingsplan en het separate uitwerkingsplan voorzien, behoort tot de harde plancapaciteit in de woningbouwprogrammering 2018-2020. Er zijn ook geen nieuwe omstandigheden aanwezig, die een negatief effect op de woningbouwbehoefte hebben. Er is dan ook sprake van een actuele behoefte aan de beoogde woningen. In kwalitatief opzicht is van belang dat met de planontwikkeling een gevarieerd woningaanbod wordt gerealiseerd met verschillende typologieën en kavelgroottes.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen een gebied dat voorheen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling was aangewezen, maar inmiddels in de provinciale Verordening Ruimte 2014 als bestaand stedelijk gebied is aangewezen. Deze transformatie is verantwoord in het moederplan 'Oud Gastel Noord'.

Conclusie

Zoals uit het bovenstaande blijkt is de voorgestane ontwikkeling in lijn met de Ladder voor duurzame ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In de Omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambities: hoe moet de leegomgeving er in 2050 uitzien? Tussendoelen worden gesteld voor het jaar 2030. Uitwerking van de doelen en ambities zal plaatsvinden via programma's en door het beschermen van waarden via de op te stellen omgevingsverordening. De hoofdopgaven voor de provincie zijn:

1. de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
2. werken aan de Brabantse energietransitie;
3. werken aan een klimaatproof Brabant;
4. werken aan de slimme netwerkstad;
5. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

Om te komen tot 'slimme netwerkstad' richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Hieraan wordt door de provincie richting gegeven door middel van bevordering van regionale afspraken en sturing op zorgvuldig ruimtegebruik. Door periodiek prognoses op te stellen en deze regelmatig te actualiseren, kan hierop concreet worden gestuurd. Voor de voorliggende ontwikkeling van Oud Gastel Noord, fase 3 zijn de regionale afspraken bij de totstandkoming van het moederplan 'Oud Gastel Noord' gemaakt en vastgelegd. Zoals in de voorgaande paragraaf onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking' al is toegelicht, zijn ook actuele prognoses en programmatische afspraken bij de voorbereiding van het voorliggende uitwerkingsplan betrokken en is gebleken dat er nog voldoende ruimte is

voor de beoogde woningbouw. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied (zie ook hierna onder 'Verordening Ruimte') in een gebied dat reeds is ingericht en geschikt gemaakt voor de beoogde functie als woonwijk. Hiermee is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, in lijn met de opgave om tot duurzame verstedelijking te komen.

Daarnaast staat het behouden c.q. bereiken van een goede leefomgevingskwaliteit, in lijn met het doel van de binnen enkele jaren in werking tredende Omgevingswet, centraal. In het navolgende hoofdstuk wordt op de kwaliteit van de leefomgeving vanuit milieuhygiënisch oogpunt ingegaan. Met het plan wordt de omgevingskwaliteit niet aangetast. Er wordt namelijk een invulling gegeven aan dit al lange tijd voor woningbouw beoogde transformatiegebied. Om de leefomgevingskwaliteit te waarborgen is er onder meer voorzien in voldoende groen in het plangebied en de overige gronden binnen Oud Gastel Noord.

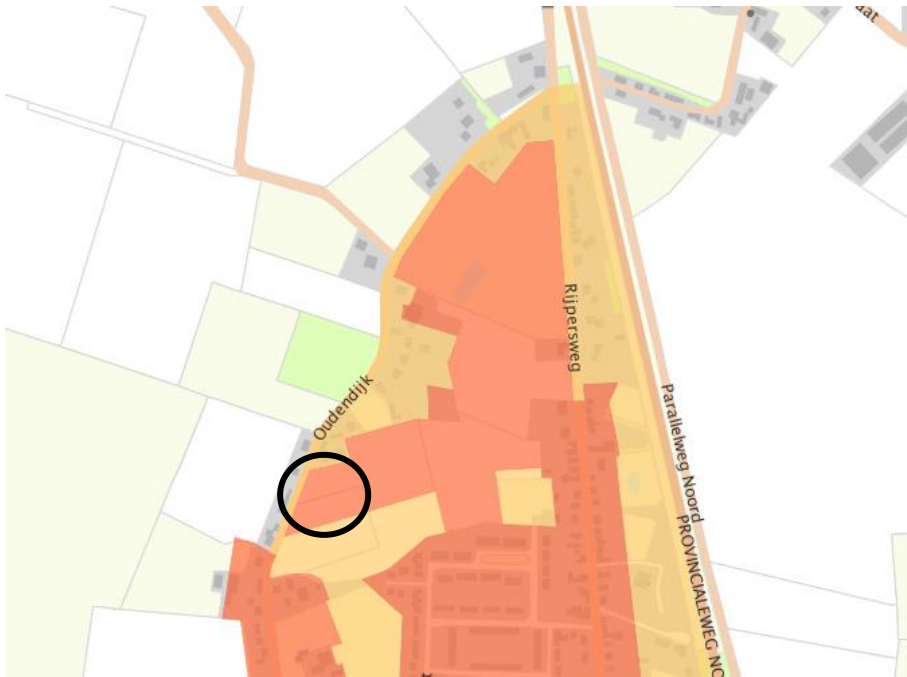
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is per 14 maart 2014 in werking getreden en nadien meermaals geactualiseerd en herzien. In januari 2019 is een actuele, geconsolideerde versie van de Verordening gepubliceerd. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Uit afbeelding 4.2 blijkt, dat het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'Bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Dit is een gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is.



Afbeelding 4.2: uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening Ruimte met indicatief het plangebied

De volgende artikelen uit de Verordening Ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a. ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Dit artikel is niet van toepassing op een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wro, mits niet ouder dan 10 jaar (zie lid 4).

Stedelijke ontwikkeling (artikel 4.2)

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Nieuwbouw van woningen (artikel 4.3)

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
- b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 is niet van toepassing op uitwerkingsplannen van bestemmingsplannen die niet ouder dan 10 jaar zijn. Omdat er met voorliggend plan sprake is van een bestemmings- in plaats van een uitwerkingsplan, is artikel 3.1 formeel van toepassing. Wat betreft de drie bestaande woonkavels Oudendijk 60a t/m 60c is er sprake van een bestemming van de bestaande feitelijke en planologische situatie. Op deze percelen zijn en blijven drie woningen toegestaan met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. Hiermee is er geen sprake van een 'ruimtelijke ontwikkeling' als bedoeld in de Verordening Ruimte.

Voor wat betreft de drie achterliggende woonkavels is er wel sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Planologisch is binnen dit gebied (ter plaatse van de vigerende bestemming 'Wonen') één bouwtitel aanwezig. De overige twee bouwtitels vormen feitelijk een uitwerking van de uit te werken bestemming voor het totale woongebied in het binnengebied tussen de Oudendijk en Rijpersweg. Deze passen wat betreft het aantal woningen, de typologie, etc. binnen de uitwerkingskaders van een bestemmingsplan dat minder dan 10 jaar oud is. Daar waar de begrenzing van de uit te werken bestemming wordt overschreden, is er reeds sprake van een woonbestemming. In functioneel en programmatisch opzicht verandert er derhalve niets, slechts de kavelindeling wijzigt in beperkte mate om een doelmatige verkaveling van het gebied te kunnen bewerkstelligen. Het plan is in lijn met de eerder gestelde kaders en voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke ontwikkeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet op zichzelf niet in een stedelijke ontwikkeling, maar in samenhang gezien met het uitwerkingsplan voor fase 3, is dit wel het geval. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Derhalve wordt voldaan aan artikel 4.2 van de verordening.

Regels voor nieuwbouw van woningen

Uit de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Halderberge en de daarbij behorende woningbouwprogrammering 2018-2028 (zie paragraaf 4.4, Gemeentelijk beleid: 'Woonvisie 2016-2020: Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant') blijkt dat de gefaseerde ontwikkeling van Oud Gastel Noord met in totaal maximaal 150 woningen tot de harde plancapaciteit behoort. De realisatie van

maximaal 3 nieuwe woningen binnen het onderhavige plangebied van het bestemmingsplan past binnen de harde plancapaciteit. De woningbouwprogrammering wordt in de subregio 'West-Brabant West' regelmatig afgestemd (kwalitatief en kwantitatief). Daarbij wordt rekening gehouden met deze harde plancapaciteit. Het bestemmingsplan voldoet aan artikel 4.3 van de verordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

In de structuurvisie Halderberge 2025 d.d. 20 juni 2013 wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in de periode tot 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte (financiële) middelen in de komende jaren. De structuurvisie biedt een kader met voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.

Halderberge is een samenstel van vijf kernen. In de komende periode zal meer aandacht besteed worden aan de kracht van de individuele kernen zelf en minder aan de onderlinge verhouding. Elke kern heeft daarbij zijn eigen identiteit en bouwt de sociale samenhang verder uit in het eigen gewenste tempo.

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

In 2012-2013 heeft het gemeentebestuur zich op grond van de crisis in de woningmarkt bezonnen op het bouwprogramma. Die – onbetwiste – plannen die na deze herbezinning nog steeds deel uitmaken van het voorgenomen bouwprogramma worden onder de strategie 'Ontwikkelen' geschaard. Die plannen die al wel planologisch zijn geregeld, maar waar twijfel bestaat over de (wijze van) uitvoering, zijn onder de strategie 'Transformeren' geschaard.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan wordt ingezet op de strategie 'Ontwikkelen': ontevreden over de huidige functie, nieuwe kansrijke functie inbrengen, duidelijkheid over kwaliteit en procedure; actieve, eventueel risicodragende, benadering om procedure te doorlopen en nieuwe functie te faciliteren. Dit betekent dat het plan Oud Gastel Noord nog steeds deel uitmaakt van het voorgenomen woningbouwprogramma. De voorgestane ontwikkeling van drie nieuwe woonkavels, die een nadere uitwerking van een gedeelte van dit programma vormt, is dus in overeenstemming met het gemeentelijk beleid uit de Structuurvisie Halderberge 2025 en draagt bij aan het realiseren van het gewenste toekomstbeeld.



Afbeelding 4.3: toekomstbeeld Halderberge, visiekaart Structuurvisie Halderberge 2025, plangebied rood omcirkeld

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

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad van Halderberge de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. Deze is de opvolger van de woonvisie uit 2010. In de Woonvisie worden de doelen en ambities voor de komende 5 jaar geschetst, die zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's: goed wonen voor iedereen, toekomstbestendig wonen, sociaal wonen en wonen en zorg. Jaarlijks vindt monitoring plaats van de doelen, ambities en agenda uit de Woonvisie.

Als rode draad door de Woonvisie lopen de 4 gemeentelijke woonwaarden:

- goed wonen voor iedereen in een groen, rustig en landelijk woonmilieu;
- de vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten;
- duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen;
- ruimte voor initiatief en samenwerking.

Goed wonen voor iedereen

Goed wonen voor iedereen betekent onder meer dat de woningvoorraad toekomstig moet zijn. Op basis van de bevolkingsprognose wordt een bevolkingskrimp voor de gemeente Halderberge ver-

wacht. Eén van de doelstellingen van de Woonvisie is om deze krimp te beïnvloeden door verwezenlijking van de doelen en ambities van deze visie. Een belangrijk doel daarbij is het bieden van gevarieerde woonmilieus en brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden en aan de verschillende doelgroepen in de Woonvisie. Naast huisvesting van senioren wordt daarbij nadrukkelijk belang gehecht aan starters en jonge huishoudens. Voor middeninkomens wordt gestreefd naar het creëren van huurwoningen in het middeldure en duurdere huursegment. Hoewel de bevolkingsprognose dus een krimp laat zien, blijft er door de toename van eenpersoonshuishoudens nog wel geruime tijd behoefte aan nieuwe woningen.

Jaarlijks wordt een jaarplanning opgesteld voor alle acties van het komende jaar. Ook wordt op (sub)regionaal niveau minimaal ieder half jaar ingezoomd op de regionale woningmarktsituatie (sub-regio 'West-Brabant West'). Daarbij worden kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt. De Woonvisie is hiervoor het vertrekpunt. Verder worden er (regionale) prestatieafspraken gemaakt met Woonkwartier.

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma 2018-2028 is de nieuwbouwopgave voor Halderberge vastgelegd. Deze is gericht op de ambitie om ruim 700 woningen te realiseren binnen de betreffende periode. Dit programma is dynamisch en flexibel van opzet en is daarom als bijlage bij de Woonvisie opgenomen. De Woonvisie geeft wel kaders voor de invulling van het woningbouwprogramma. Nieuwe verzoeken voor woningbouw worden getoetst aan de volgende criteria: realiteitsgehalte, beleid, volkshuisvestelijke waarde, goede ruimtelijke inpassing, bijdrage aan leefbaarheid en bijdragen aan duurzame ontwikkeling.

Kernkwaliteiten van Oud Gastel

Opvallend en kenmerkend is de diversiteit van de 5 kernen binnen de gemeente Halderberge: deze hebben ieder een eigen identiteit, waardoor unieke woonmilieus ontstaan met een eigen aantrekkingskracht en die tegemoetkomen aan de woonwens van veel doelgroepen. Oud Gastel is een kern met een groen en dorps woonmilieu, een divers woningaanbod qua type en prijs en een goed voorzieningenniveau. Ook de bereikbaarheid van Oud Gastel is goed. Oud Gastel heeft een relatief hoge kerngebondenheid en ook aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente of terugkeerders.

Aan de noordkant van de kern wordt ingezet op een gefaseerde uitbreiding van de kern. Dit is de ontwikkeling die gestalte heeft gekregen in de reeds opgestelde uitwerkingsplannen voor fasen 1 en 2 en waar met fase 3 een vervolg aan wordt gegeven. Voor de ontwikkeling zijn in het moederplan 'Oud Gastel Noord' de kaders gesteld. Kansen voor Oud Gastel zijn:

- Creëren van groene en ruime woonbuurten op de nieuw te ontwikkelen locaties, waar dit past bij het woningtype.
- Er wordt een grote vraag naar betaalbare koopwoningen gesignaleerd.
- Om de vraag naar levensloopbestendige woningen in te vullen, worden de vrijkomende schoollocaties in het centrumgebied ingezet.
- Behoud en versterking van het groene en dorpse woonmilieu.

Doorwerking plangebied

De locatie Oud Gastel Noord is in de woonvisie beschreven als een locatie waar gefaseerde uitbreiding van de kern wordt beoogd. In het moederplan 'Oud Gastel Noord' is een maximaantal van 150 woningen opgenomen. In het meest recente woningbouwprogramma 2018-2028 zijn 139 woningen opgenomen, waarvan er thans 11 zijn gerealiseerd. Het nieuwbouwprogramma voor de kern Oud Gastel ziet er volgens de programmering als volgt uit.

Oud Gastel		Totaal Oudenbosch		274
	Oud Gastel Centrum	zacht		30
	vm. Linde/ Joannesschool	zacht		30
	Oud Gastel Noord	hard		139
	Rozenhof (Blankershove)	hard		15
	Oudendijk 58-60	zacht		7
	Oudendijk 58-60	zacht		-2
	Oudendijk 66	zacht		2
	Dorpsstraat 38/40	zacht		10
	Korte Dreef 2	zacht		1
	De Schouw	zacht		3
	Koelestraat 48	zacht		2
	Dorpsstraat 37	zacht		10
	Totaal Oud Gastel			247

Tabel 4.1: woningbouwprogramma gemeente Halderberge 2018-2028

De maximaal 150 woningen, die volgens het moederplan 'Oud Gastel Noord' mogen worden gebouwd, zijn als harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma opgenomen. Een deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd of in ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan betreft de ontwikkeling c.q. uitwerking van een deel van het nog resterende woningbouwprogramma, namelijk maximaal 3 nieuwe woningen en is, samen met het gelijktijdig op te stellen uitwerkingsplan (33 extra woningen), de derde fase van de beoogde uitbreiding van de kern. Kwantitatief past de beoogde ontwikkeling van dit bestemmingsplan dan ook in de Woonvisie 2016-2020.

De woningmarkt is nog altijd lastig in te schatten en de woningbehoefte op dit moment hoeft niet gelijk te zijn met de behoefte op lange termijn. Echter op langere termijn wordt de vergrijzing sterker en is er juist behoefte aan levensloopbestendige woningen. Voor de invulling van deze specifieke behoefte wordt hoofdzakelijk wordt gekeken naar het centrumgebied (vrijkomende schoollocaties). Verder is het van belang dat er flexibel omgegaan kan worden met de programmering binnen het plangebied. Het volledig vastleggen van de woningbouwtypologie in het onderhavige plangebied is dan ook niet wenselijk. Ingezet wordt op voldoende flexibiliteit en het mogelijk maken van een gemengd woningbouw-

programma. Derhalve is de woningtypologie niet volledig vastgelegd, maar zijn in het plangebied vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen toegelaten.

Bij de planontwikkeling in het plangebied is rekening tevens gehouden met de kansen en kernkwaliteiten van de kern Oud Gastel. Zo voorziet dit uitwerkingsplan door middel van het opnemen van een groene zone tussen de woongebieden in het zuidelijk deel van het plangebied in een groene en voldoende ruime woonbuurt. Ook moeten de hoofdontsluitingsroutes in het woongebied volgens een verplicht profiel, met daarin voldoende ruimte voor groen, worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt ook bijgedragen aan een groen en dorps woonmilieu.

Dit bestemmingplan past gezien de voorgaande overwegingen in kwalitatief en kwantitatief opzicht in de Woonvisie 2016-2020.

Welstandsnota Halderberge (2017)

Het welstandsbeleid is opgesteld 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 medewerkers van bouw- en woningtoezicht toetsen de ingediende bouwplannen allereerst aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota. Indien het bouwplan hier niet aan voldoet, wordt een omgevingsadvies aangevraagd. Een onafhankelijke commissie toetst het bouwplan dan aan de gebiedscriteria van de welstandsnota.

Doorwerking plangebied

De kern Oud Gastel is in de welstandsnota opgedeeld in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Ontwikkelingslocaties'. Voor het plangebied en de overige gronden van Oud Gastel Noord is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Verkeersstructuurplan Halderberge en modules bereikbaarheid, leefbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid

Op 20 oktober 2009 is door het college van Halderberge het Verkeersstructuurplan 2010-2015 vastgesteld. Dit plan vormde een weergave van hoe de huidige en toekomstige verkeerstructuren in de gemeente vormgegeven moeten worden om het verkeer nu en in de toekomst op een veilige manier te kunnen afwikkelen. In 2015 is het plan geactualiseerd. De ingeslagen weg wordt hierin voortgezet. 'Duurzaam Veilig' blijft het vertrekpunt. In dit Verkeersstructuurplan (VSP) zijn de volgende thema's geactualiseerd:

- Verkeersveiligheid
- Bereikbaarheid
- Leefbaarheid
- Parkeren

Voor deze thema's zijn modules opgenomen, die concrete acties en maatregelen bevatten die in het kader van het actuele verkeersbeleid nodig zijn. De modules vormen daarmee de concrete uitwerking van het algemene beleid.

Doorwerking plangebied

Module bereikbaarheid

Ingezet wordt op een goede bereikbaarheid, met waarborging van de leefbaarheid en verkeersveiligheid. Binnen de gemeente is een wegencategorisering uitgevoerd. In het plangebied en de omgeving wijzigt hierin niets en er zijn geen knel- of aandachtspunten aanwezig.

Module leefbaarheid

Leefbaarheid is moeilijk te toetsen. Om die reden bevat deze module kaders voor het behandelen van klachten en meldingen. Bij de inrichting van het openbaar gebied nabij het plangebied moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds. De inrichting van Oud Gastel Noord is zodanig dat er naast een hoofdontsluitingsweg ook verblijfsgebieden worden ingericht, waaronder een doodlopende straat waaraan de drie nieuwe woonkavels gelegen zijn. Daarmee wordt aan beide belangen tegemoetgekomen.

Module parkeren

De gemeentelijke 'Kadernota parkeren 2017-2021' vormt de basis voor het parkeerbeleid. Deze komt in de navolgende subparagraaf aan de orde.

Module verkeersveiligheid

In of nabij het plangebied zijn geen locaties aanwezig, waar vanuit verkeersveiligheidsoogpunt maatregelen getroffen dienen te worden. Wegen dienen wel duurzaam veilig te worden ingericht. De wegen nabij het plangebied zullen overeenkomstig dit uitgangspunt worden ingericht, c.q. zijn reeds volgens dit uitgangspunt ingericht. In het plangebied zelf zijn geen wegen gelegen.

Kadernota parkeren 2017-2021

De Kadernota Parkeren 2017-2021 bevat de gemeentelijke parkeernormen. De nota is in 2016 herzien. De parkeernormen zijn gedeeltelijk bijgesteld. Door het vaststellen van uniforme parkeernormen is een duidelijke richting gegeven aan de mate van het faciliteren van parkeervoorzieningen. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Halderberge en niet voor bestaande parkeersituaties.

Doorwerking plangebied

Voor de toepassing van de parkeernormen is een gebiedsindeling opgesteld, waarbij het plangebied onder het gebied 'Overig gemeente Halderberge' (gebied C) valt. Voor woningen met een oppervlakte kleiner dan 90 m² geldt een parkeernorm van 2,1 per woning. Voor woningen met een oppervlakte groter dan 90 m² geldt een parkeernorm van 2,3 per woning. In paragraaf 5.12 Verkeer en parkeren wordt nader ingegaan op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de Kadernota parkeren 2017-2021.

Groenbeleidsvisie 2020 (2012)

De groenbeleidsvisie 2020 beschrijft uitgangspunten en doelstellingen voor de kwaliteit en kwantiteit van openbaar groen binnen de bebouwde kom, als basis voor inrichtings-, beheerplannen en de bedrijfsvoering.

Groen draagt bij aan de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en identiteit van de gemeente Halderberge. Het is een verantwoordelijkheid van de gemeente om de kwantiteit en kwaliteit van het openbaar groen te waarborgen. Groen is daarbij inzetbaar als multifunctioneel inrichtingselement dat tevens ruimte biedt voor onder andere spelen, recreatie, waterberging, waterinfiltratie en natuur. Halderberge wil zich profileren als groene gemeente, gericht op aangenaam verblijven in een gebied met aantrekkingskracht en uitstraling. Zowel voor burgers, bedrijven als recreanten.

Groen dient vroegtijdig een rol te spelen bij ontwikkelingen in de openbare ruimte. Een gelijkwaardige afstemming tussen de verschillende functies (bebouwing, wegen, parkeren, openbare verlichting, water, groen, spelen, etc.) is een vereiste, en dient gericht te zijn op de kwaliteit van de openbare ruimte als geheel.

Doorwerking plangebied

In het plangebied is in de toekomstige situatie, met uitzondering van de oksel van de ontsluitingsweg van het woongebied in de zuidwestelijke hoek van het plangebied, geen openbaar gebied aanwezig. Bij de uitwerking van het totaalplan voor Oud Gastel Noord wordt aandacht besteed aan het realiseren van voldoende groen in het gebied.

Nota Herijking Speelbeleid Halderberge 2015-2018 (2015)

De nota 'Herijking speelbeleid Halderberge 2015-2018' vormt het kader om in de betreffende periode invulling te geven aan het speelbeleid van de gemeente. Doel is om veilige speellocaties, die aansluiten bij de wensen van de inwoners van de gemeente, binnen de beschikbare financiële middelen te realiseren en beheren. In de nota zijn uitgangspunten voor de inrichting en het beheer van speellocaties opgenomen. Het belang van (buiten) spelen en daarmee van goede en veilige speelvoorzieningen wordt in de nota benadrukt. Het streven is om 3% van het voor wonen bestemd gebied te bestemmen als speelruimte.

Doorwerking plangebied

In het plangebied is in de toekomstige situatie, met uitzondering van de oksel van de ontsluitingsweg van het woongebied in de zuidwestelijke hoek van het plangebied, geen openbaar gebied aanwezig. Een relatief groot deel van het totale woongebied Oud Gastel Noord is en wordt echter bestemd als openbaar gebied. Er is dus voldoende ruimte om te voorzien in minimaal 3% van de ruimte voor speelvoorzieningen. Zodoende kan voor het totaalplan worden voldaan aan de uitgangspunten van de nota.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (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. 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 lijst D blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt.

Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit betreft het realiseren van 3 woningen binnen de plancapaciteit van een uit te werken en een vigerende bestemming. De activiteit moet echter in samenhang met de 33 woningen in het gelijktijdig op te stellen uitwerkingsplan voor fase 3 van Oud Gastel Noord worden gezien; er is immers een directe samenhang tussen beide. Gezamenlijk is er sprake van de ontwikkeling van 36

woningen conform het programma van de uit te werken bestemming. Deze activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. In bijlage D, onderdeel 11.2 wordt wel genoemd een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Een directe m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde, omdat het project ruimschoots onder de in de bijlage genoemde gevallen (2.000 woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer) blijft.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het gebied beneden de genoemde drempelwaarden ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een directe m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling die de drempelwaarden niet overschrijdt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, een en ander conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de kernmerken en de potentiële effecten van het plan. Op basis hetgeen in de toelichting is beschreven en onderbouwd, zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu uitgesloten. Het plangebied ligt bovendien niet in een gevoelig gebied of in de directe nabijheid daarvan, maar maakt onderdeel uit van een woongebied in de bebouwde kom. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure wordt gezien de plaats van het project en de potentiële effecten niet noodzakelijk geacht.

Voor de activiteiten waarin dit bestemmingsplan voorziet, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In het plan is onderzocht of er sprake is van potentiële belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Dit is niet het geval. Om deze reden is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

De wegen in de directe omgeving van het plangebied (Oudendijk en de interne infrastructuur binnen Oud Gastel Noord) hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben derhalve geen geluidzone. Enkele wegen in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, namelijk de Provincialeweg Noord (N268) en de Parallelweg Noord. Deze wegen hebben een geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de wegen. De onderzoekzones van deze wegen overlappen het plangebied niet. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï vanwege de omliggende wegen is vanuit de Wgh dan ook niet noodzakelijk.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening (verantwoord woon- en leefklimaat) kan aanvullend het volgende worden gesteld. Er heeft een akoestisch onderzoek² plaatsgevonden bij de vaststelling van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Hieronder worden de voor onderhavig plangebied relevante conclusies uit het betreffende onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. De aan te leggen ontsluitingswegen in het plangebied zelf zullen een maximumsnelheid van 30 km/uur krijgen met zeer lage verkeersintensiteiten. Deze wegen zijn zodoende niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. De Rijpersweg en Oudendijk, zijnde niet-gezoneerde wegen, zijn vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wel in het onderzoek opgenomen. Voor het onderhavige plangebied is uitsluitend de Oudendijk relevant.

Ten aanzien van de Oudendijk is er geen sprake van een overschrijding van de acceptabel geachte waarden van 48 dB voor de nieuwe woningen en is er derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de woning Oudendijk 60a is in de noordwesthoek van het perceel een nipte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde berekend, namelijk 49 dB. Met het voorliggende plan wijzigt de afstand van deze bestaande woning tot de Oudendijk niet. Gelet op de geringe mate van overschrijding, vormt de berekende geluidbelasting geen belemmering voor het binnenniveau en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning voldoende gegarandeerd.

In het kader van de vaststelling van het moederplan 'Oud Gastel Noord' is tevens een aanvullend akoestisch onderzoek³ uitgevoerd naar de effecten voor geluid die de realisatie van de woningen in het gehele gebied Oud Gastel Noord, waaronder het onderhavige plangebied, op de bestaande woningen zal hebben. Hiertoe zijn de volgende situaties onderzocht:

- Optredende geluidbelastingen voor de autonome situatie 2024 zonder bouwplan Oud Gastel Noord;
- Optredende geluidbelasting toekomstige situatie 2024 inclusief bouwplan Oud Gastel Noord.

Aan de hand van de beide vergeleken situaties is de geluidtoename vastgesteld vanwege de verkeers aantrekkende werking van het bouwplan én geluidreflectie van de nieuwbouw. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bij bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' gevoegd.

Aangezien de Wgh alleen normen stelt voor nieuwe woningen en dit onderzoek betrekking heeft op de bestaande woningen, kan niet aan de Wgh getoetst worden en is alleen onderzoek verricht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Om de aanvaardbaarheid van de toename te kunnen beoordelen, is de toename getoetst aan de norm die de Wgh stelt voor een reconstructie in de zin van deze wet. Indien als gevolg van een wijziging de toename minder dan 2 dB bedraagt, is geen sprake van een reconstructie en zijn geen maatregelen nodig.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de verkeersgeneratie van de ontwikkeling van het gehele woongebied Oud Gastel Noord en geluidreflectie tegen de nieuwe woningen

² Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan Oudendijk te Oud Gastel (projectnr. M13 320.401.2). K+ Adviesgroep bv, 26 november 2013.

³ Akoestisch onderzoek effecten bouwplan Oudendijk te Oud Gastel op bestaande woningen (projectnr. M13 320.402.2). K+ Adviesgroep bv, 28 oktober 2014.

toeneemt met ten hoogste 1 dB. Deze toename treedt op ter plaatse van een aantal woningen aan de oostkant van de Rijpersweg. De drempelwaarde die in de Wgh bij wegreconstructies zijn gesteld, wordt niet overschreden. De toename vanwege de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan is gelet op de omvang veel kleiner dan de uit het onderzoek gebleken toename van het gehele woongebied Oud Gastel Noord. Qua geluidhinder wordt de kleine toename acceptabel geacht. Er vindt geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende en bestaande woningen in het plangebied plaats.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van functiewijzigingen en vestigingen van bedrijven en woningen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁴. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG meerdere omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in een rustig gebied; het gewenste omgevingstype voor de te realiseren en bestaande woningen is het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Derhalve wordt uitgegaan van de reguliere richtafstanden van de VNG-brochure. De volgende bedrijven zijn aanwezig in en in de omgeving van het plangebied. In de tabel is de kortste afstand tot de nieuwe woningen in het plangebied aangegeven. Ten aanzien van de drie bestaande woningen wijzigt er immers niets.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Bedrijf	Adres	Omschrijving	SBI-code 2008	Grootste afstand	Milieu ca- tegorie	Afstand tot plangebied
M. Broos boom- kwekerij	Oudendijk 39c	Tuinbouw: bedrijfsgebouwen	011, 012, 013	30m	2	200m
Bogers	Oudendijk 58	Akkerbouw en fruitteelt (be- drijfsgebouwen)	011, 012, 013	30m	2	150m
Agrarische op- stallen	Oudendijk 59	Grondgebonden agrarisch bedrijf ⁵	01	50 m	3.1	90 m
Boomkwekerij	Oudendijk ongenummerd (naast nr. 67)	Boomkwekerij zonder bedrijfs- gebouwen	- ⁶	50 m	-	60 m
Martien van den Bos	Rijpersweg 77	Dienstverlening t.b.v. de land- bouw: plantsoendiensten en hoevenierbedrijven: b.o. > 500 m ²	016	50 m	3.1	450 m

Tabel 5.1: bedrijven in de omgeving van het plangebied

De richtafstanden van de bedrijven reiken zoals uit de tabel blijkt, niet tot in het plangebied, waardoor er vanuit bedrijven in de omgeving van het plangebied geen belemmering is. Daarnaast hebben de te realiseren woningen gezien de afstand geen invloed op de bedrijfsvoering van de bedrijven.

Ten slotte zijn er geen geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Deze bevinden zich op meer dan 2.000 meter afstand tot het plangebied. Wat betreft geitenhouderijen zijn er daarom evenmin belemmeringen voor de planvorming.

Binnen het plangebied worden alleen woningen gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

⁵ Bij beschikking van 2 juni 2014 is de milieuvergunning voor het houden van schapen ingetrokken. Op de locatie is planologisch een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Derhalve is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

⁶ In de praktijk wordt voor boomkwekerijen een richtafstand van 50 meter aangehouden in verband met spuitzones voor bestrijdingsmiddelen.

5.5 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Doorwerking plangebied

Aan de Oudendijk 59 (zuidwestelijk van het plangebied) was voorheen een bedrijf waar schapen werden gehouden aanwezig. Bij beschikking van 2 juni 2014 is de milieuvergunning voor het houden van schapen ingetrokken. In de huidige situatie zijn er geen veehouderijen gelegen in de omgeving van het plangebied. Vanuit het aspect geur bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Bodem

In het kader van ruimtelijke procedures vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Op grond van de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening is het verboden om woningen en andere gebouwen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven, op verontreinigde grond te bouwen.

Doorwerking plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 3 nieuwe woningen. Ter plaatse van de drie bestaande woonpercelen wijzigt er niets. Een bodemonderzoek is uitsluitend aan de orde voor de drie nieuwe woonkavels. Er heeft in 2013 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het kader van het moederplan 'Oud Gastel Noord'.⁷ Gelet op de datering van dit rapport, heeft een actualiserend vooronderzoek plaatsgevonden in het kader van het uitwerkingsplan voor fase 1, waarin ook de drie nieuwe woonkavels onderzocht zijn.⁸ Beide onderzoeken zijn in de bijlagen bij dit plan opgenomen. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken worden beknopt weergegeven.

Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met som PCB's en OCB's (bestrijdingsmiddelen). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen (barium, koper, lood en zink) en naftaleen.

⁷ Verkennend bodemonderzoek Oudendijk-Rijpersweg te Oud Gastel (projectnr. AM13158). Aeres Milieu B.V., 28 november 2013.

⁸ Actualiserend vooronderzoek Oudendijk-Rijpersweg Oud Gastel (projectnr. AM15381), Aeres Milieu, 6 november 2015.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Uit het actualiserend vooronderzoek is gebleken dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De resultaten van dit vooronderzoek in combinatie met de onderzoeksresultaten uit 2013 geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit in het plangebied en de directe omgeving. De bodemkwaliteit ter plaatse is geschikt voor het beoogde gebruik (wonen) en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan worden verleend, dient echter conform advies van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant⁹ een actualiserend verkennend bodemonderzoek (incl. boringen) te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt voorgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd.

Er is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in geen van de onderzochte grondmengmonsters gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.7 Flora en fauna

Natuurwetgeving en planologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een plan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

⁹ Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, Toetsing Oud Gastel Noord fase 3, 21 maart 2019.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Za-

ken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Doorwerking plangebied

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het moederplan 'Oud Gastel Noord' (de gehele woningbouwontwikkeling) zal hebben op beschermde natuurwaarden.¹⁰ Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bij het moederplan 'Oud Gastel Noord' gevoegd en aldus raadpleegbaar.

Gebiedsbescherming

Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en met de planologische gebiedsbescherming. Natura 2000-gebieden bevinden zich op grote afstand van het plangebied. Het dichtstbij gelegen gebied betreft Krammer-Volkerak, ca. 9 km noordwestelijk van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het voorliggende project, dat voorziet in het toevoegen van slechts drie woningen, zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Het plangebied is ook niet gelegen in (de nabijheid van) het Natuurnetwerk Brabant.

Soortenbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming is de nestplaats van de Steenuil streng beschermd. Om te voorkomen dat een overtreding van de Wet natuurbescherming optreedt, is daarom een aanvullend veldbezoek aan de locatie gebracht om vast te stellen of deze soort daadwerkelijk nestelt in het gebouw ten zuiden van het plangebied (zie voor de resultaten hierna het kopje 'Steenuilenonderzoek').

Daarnaast is het voor wat betreft de categorie vogels aanbevolen om de beplantingen te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplantingen te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de bouw van de nieuwe woningen. Een ontheffing voor vogels is dan niet nodig. De voorheen aanwezige beplantingen zijn inmiddels verwijderd en er is momenteel geen sprake van begroeiing in het plangebied. De gronden zijn bouwrijp gemaakt en liggen braak.

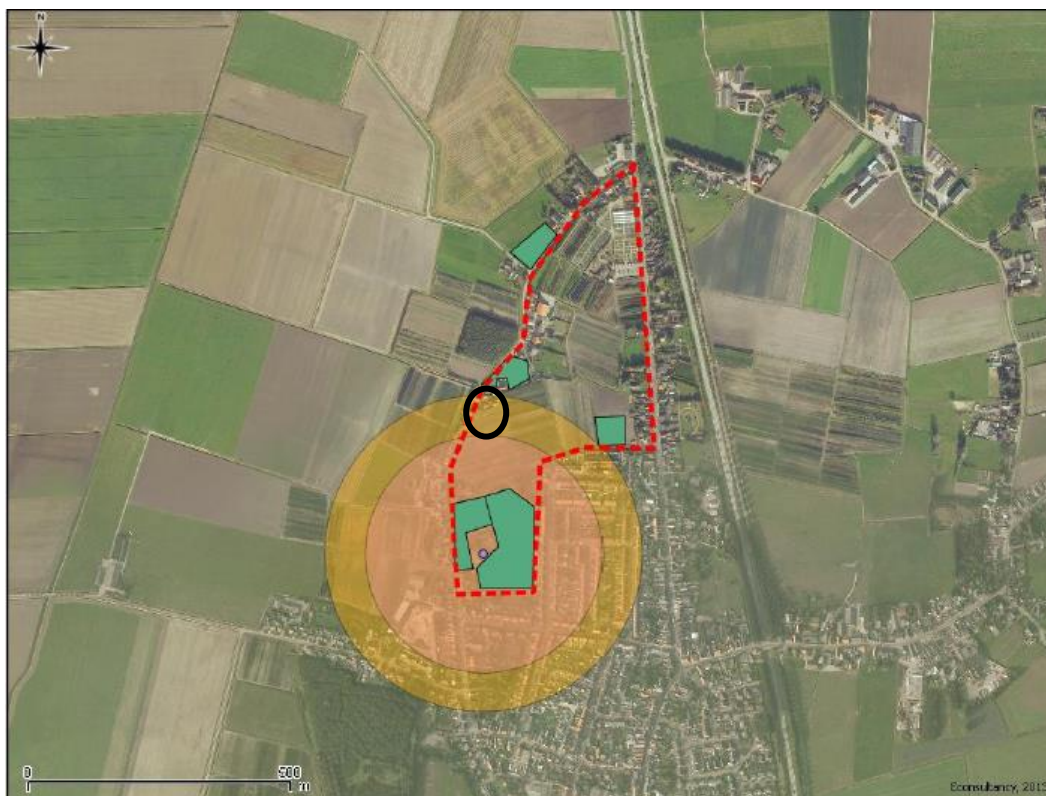
Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de categorieën beschermde plantensoorten, beschermde grondgebonden zoogdieren en/of vleermuizen, vissen, amfibieën en reptielen en met beschermde ongewervelde soorten.

¹⁰ Natuuronderzoek voor Oudendijk te Oud-Gastel (rapportnr. 211x03882.059196_1), BRO, 27 januari 2011.

Steenuilenonderzoek

Op basis van de resultaten uit het verkennend natuuronderzoek is een steenuilenonderzoek uitgevoerd.¹¹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bij het moederplan 'Oud Gastel Noord' gevoegd en aldus raadpleegbaar.

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de steenuil. Binnen de grenzen van de onderzoekslocatie, ca. 200 meter ten zuiden/zuidwesten van het plangebied, is een broedplaats/territorium van de steenuil aanwezig. Daarnaast is duidelijk dat de steenuil sterk afhankelijk is van een beperkt aantal percelen binnen de onderzoekslocatie als foerageergebied. Het onderhavige plangebied bevat echter geen essentiële foerageergebieden van de steenuil (zie afbeelding 5.1).



Afbeelding 5.1: territoriumstraal rondom vaste rust- en verblijfplaats steenuil (donker oranje cirkel 200m en licht oranje cirkel 300 m; in groen weergegeven de geschikte foerageergebieden, in zwart is indicatief het plangebied weergegeven.)

Op basis van de effectenanalyse van de onderzoekslocatie en de omgeving zijn bij volledige ontwikkeling van het woningbouwplan Oud Gastel Noord, mitigerende maatregelen benodigd om een negatief effect op de steenuil en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. De uitwerking van de te treffen mitigerende maatregelen dient overlegd te worden met een ter zake kundige op het gebied van steenuilen. Om een negatief effect op de steenuil te voorkomen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de uitwerkingsregels van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Dit be-

¹¹ Steenuilenonderzoek Oudendijk/Rijpersweg te Oud Gastel gemeente Halderberge (projectnr. HAL.BRO.ECO2, rapportnr. 13063369). Econsultancy, 22 augustus 2013.

treft het realiseren van een mitigerende maatregel in de vorm van een groene inrichting ter plaatse van de aanduiding 'groen', die binnen het plangebied van het uitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 3' ligt. De mitigerende maatregel dient bij de uitwerking van de gronden in het uitwerkingsplan dan ook te worden gerealiseerd. Hiertoe is in het uitwerkingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen. Voor het onderhavige plangebied gelden er geen restricties en zijn er geen belemmeringen vanuit het oogpunt van soortenbescherming.

5.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De middels dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling (de realisatie van maximaal 3 woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van maximaal 1.500 woningen). Het project blijft ruimschoots onder deze drempelwaarde, ook wanneer dit in samenhang met het separate uitwerkingsplan (33 woningen) wordt gezien. De voorgestane ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.

Vanuit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat, is de luchtkwaliteit ter plaatse met behulp van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit¹² onderzocht. In de onderstaande tabel is voor de meest relevante meetpunten in de directe omgeving (aan de N268) aangegeven of aan de normen vanuit de Wm wordt voldaan. In afbeelding 5.2 is zichtbaar welke meetpunten het betreft. De aangetoonde concentraties en het aantal overschrijdingsdagen voldoen allen ruimschoots aan de normen. Derhalve is er met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er zijn voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

¹² Te raadplegen via <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>. Raadpleging 29 maart 2019.

meetpunt	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsda- gen	PM2.5 µg/m3	Jaar
01	15859891	17.0	18.2	6.4	11.0	2020
02	15859887	16.4	18.2	6.4	11.0	2020
03	15859970	16.4	18.2	6.4	11.0	2020
04	15859967	17.0	18.2	6.4	11.0	2020
		40.0	40.0	35.0	25.0	Norm

Tabel 5.1: resultaten monitoringstool NSL. Meetpunten corresponderen met nummering afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: meetpunten monitoringstool ten opzichte van plangebied

5.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer. Dit advies is inmiddels door de Brandweer Midden- en West-Brabant verstrekt en wordt zoveel mogelijk meegenomen in het plan.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹³.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Halderberge 2012-2015

De gemeente Halderberge heeft een eigen beleidsvisie met betrekking tot het thema externe veiligheid opgesteld (6 december 2012) om invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsvrijheid met betrekking tot het groeps- en plaatsgebonden risico. In de beleidsvisie is onder meer aangegeven hoe de gemeente omgaat met het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor het gebiedstype woonwijken worden ambitieniveaus aangegeven.

Tevens is beschreven welke randvoorwaarden de gemeente hanteert bij het beoordelen van het groepsrisico en welke ambitiewaarde de gemeente daarbij heeft. Voor woonwijken zijn specifieke afwegingscriteria beschreven. Overschrijding van de oriëntatiewaarde in nieuwe situaties wordt niet

¹³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

geaccepteerd. Bij het mogelijk maken van nieuwe kwetsbare objecten binnen invloedsgebieden van risicobronnen, worden de externe veiligheidsrisico's zorgvuldig afgewogen tegen de wenselijkheid van de objecten op de beoogde plaats. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is daarbij een aandachtspunt.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan worden drie nieuwe kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. Dit onderdeel van het plan moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevb en het Bevt. Tevens is de gemeentelijke beleidsvisie van belang. Voor de bestaande woonpercelen wijzigt er niets en is een toetsing niet aan de orde.

Risicovolle bedrijven

Uit raadpleging van de risicokaart¹⁴ blijkt, dat in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd zijn die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de N268, waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg is zeer beperkt. In 2009 is door de Provincie Noord-Brabant onderzoek¹⁵ gedaan naar het transport over gevaarlijke stoffen over de provinciale/gemeentelijke wegen binnen de gemeente Halderberge. Uit het onderzoek volgt dat het aantal LPG- en propaantransporten binnen de gemeente zeer gering is. Ook het aantal transporten van brandbare vloeistoffen (met name benzine en diesel) binnen de gemeente is zeer gering (max. 1100 per jaar). Vervoer van overige categorieën van gevaarlijke stoffen vindt niet structureel plaats.

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Aan de Koelestraat in Oud Gastel bevindt zich het bedrijf Jora, dat dieselolie transporteert. Er is geen sprake van opslag van dieselolie binnen de inrichting. Vrachtwagens rijden naar de raffinaderij en vervolgens worden de producten afgeleverd bij de klant. Jora heeft drie vrachtwagens die 's ochtends (meestal leeg) vertrekken en 's avonds (eveneens meestal leeg) weer terugkeren. De meest voor de hand liggende en in de praktijk toegepaste rijroute loopt via de Oudendijk. Vanaf de Koelestraat verlopen de transporten over de Oudendijk in beide richtingen. In noordelijke richting via de Rijpersweg naar de N268 richting de A4 nabij Dinteloord en in zuidelijke richting ook via de N268 naar de A17. De routes komen niet in de nabijheid van het onderhavige plangebied. Het plangebied ligt op ruim 2,5 kilometer afstand van de A17. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze weg ten aanzien van toxische scenario's.

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de wegen, maar wel binnen het invloedsgebied. In het kader van de ontwikkeling van fasen 1 en 2 is reeds advies bij de Veiligheidsregio (Brandweer Midden en West-Brabant) gevraagd. Deze heeft geconstateerd dat de ontwikkeling voldoet aan het Standaardadvies van de regio. Het Standaardadvies is opgenomen als bijlage 8. Het voorliggende uitwerkingsplan valt onder de werking van het Standaardadvies, aangezien de ontwikkeling buiten de PR-

¹⁴ Te raadplegen via <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>.

¹⁵ Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen, provincie Noord-Brabant, maart 2009.

contouren plaatsvindt, waarbij er geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan. Wel dient het groepsrisico te worden verantwoord vanwege de ligging in het invloedsgebied van een transportroute.

Als de vuistregels uit de concept Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) worden toegepast ten aanzien van de ontwikkeling, dan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een relevant plaatsgebonden risico en/of groepsrisico:

- Een weg binnen de bebouwde kom heeft op grond van de vuistregels geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar. Omdat geen sprake is van structureel transport van LPG/propaan (GF3) is geen sprake van een (relevant) groepsrisico.
- Voor wegen buiten de bebouwde kom is op grond de vuistregels bij minder dan 500 transporten LPG/Propan geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar. Omdat geen sprake is van structureel transport van LPG/propaan (GF3) is geen sprake van een (relevant) groepsrisico.

De gemeente Halderberge heeft een Standaard verantwoording groepsrisico opgesteld (bijlage 9). Nu er gezien de toetsing aan de vuistregels van het Hart geen sprake is van een (relevant) groepsrisico, kan deze standaard verantwoording op het plan worden toegepast. De verantwoording gaat in op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid van aanwezigen in het plangebied. Op basis van de beschouwde scenario's acht de gemeente het groepsrisico acceptabel.

Buisleidingen

Ongeveer 180 meter ten westen van de nieuwe woonkavels in het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Het gaat om een aardgasleiding met een diameter van 4,5 inch en een druk van 40 bar. De PR 10^{-6} -contour ligt niet binnen het plangebied. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Het plangebied bevindt zich daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied van de leiding, aangezien dit slechts tot 45 meter aan weerszijden van de leiding ligt. Een berekening van het groepsrisico is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} -contour en het invloedsgebied van risicobronnen, waardoor het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen belemmering vormen voor het toevoegen van nieuwe kwetsbare objecten. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van maximaal 33 woningen. De Brandweer Midden en West Brabant heeft in het kader van het moederplan 'Oud Gastel Noord' geadviseerd omtrent de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen in het woongebied. Met deze adviezen wordt bij de uitvoering van de planontwikkeling waar nodig rekening gehouden.

5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan over naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorie

Beleidskader

Naast het bepaalde in de Erfgoedwet, is artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening van belang. In de toelichting van een 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. Het is daarmee verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

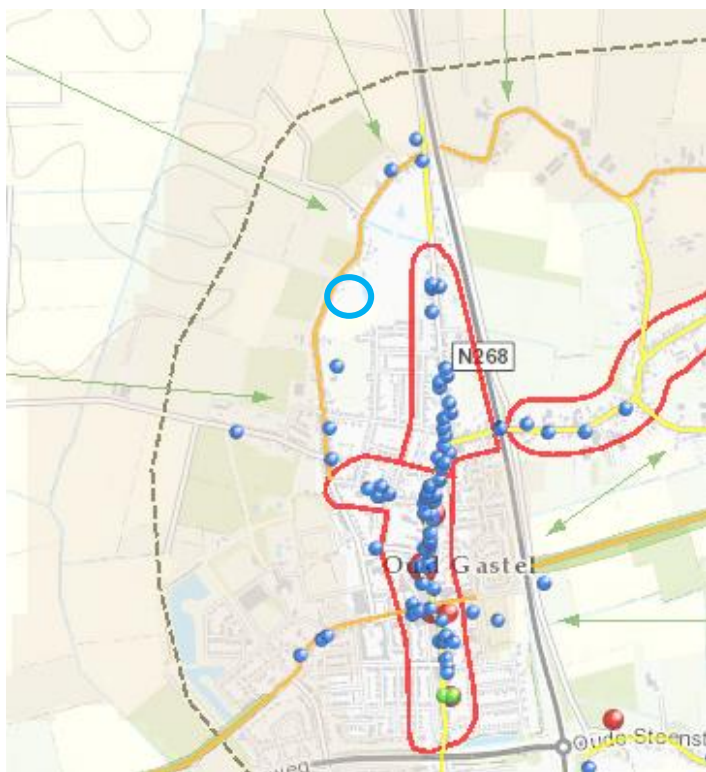
De gemeente heeft op 22 september 2011 de beleidsnota cultureel erfgoed gemeente Halderberge 'Inspirerend verleden' vastgesteld, waaruit het belang van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge blijkt. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst.

Om te komen tot een adequaat, integraal en actief monumentenbeleid dient de inzet van de gemeentelijke monumentenzorg met name gericht te zijn op de volgende activiteiten:

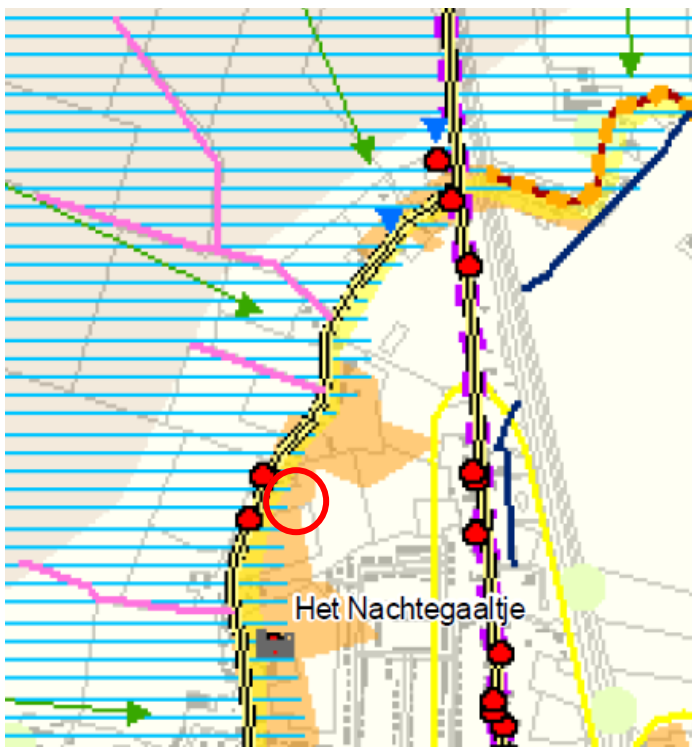
1. Zorg voor het erfgoed: vergunningverlening en handhaving vormen de belangrijkste instrumenten.
2. Kennis van cultuurhistorische waarden - de erfgoedvoorraad: kennis van het eigen erfgoed vergroten.
3. Halderberge in beweging - erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen: bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen dient cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng te krijgen.
4. Ontwikkelen cultuurtoerisme: cultuurhistorie vormt een belangrijk onderdeel van de toeristisch-recreatieve kwaliteit van het gebied.
5. Draagvlakverbreding cultuurhistorie - de ontsluiting van het Halderbergs erfgoed: het is belangrijk om participatie, educatieve projecten en publieksgerichte activiteiten te bevorderen.

Naast de beleidsnota heeft de gemeente op 6 februari 2014 een cultuurhistoriekaart vastgesteld. Deze gemeentelijke kaart is gebaseerd op en sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart van de provin-

cie Noord-Brabant. Navolgend zijn uitsnedes uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie, alsmede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart weergegeven.



Afbeelding 5.3: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (ligging plangebied in blauw weergegeven)



Afbeelding 5.4: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Halderberge met indicatief in rood het plangebied

Doorwerking plangebied

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin behoort het plangebied tot een beschermd stads- of dorpsgezicht. Derhalve is vanuit de Erfgoedwet uitsluitend het aspect archeologie van belang. Dit komt verderop in deze paragraaf aan de orde. Wel zijn in de omgeving van het plangebied gemeentelijke monumenten en overige (historische) bouwkunst aanwezig. De planontwikkeling heeft hierop geen invloed.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied. Het als zodanig ingetekende zoekgebied is gelegen buiten de dorpskern van Oud Gastel. Het plan heeft hierop geen invloed. Dit onderdeel vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Ten westen van het plangebied is een weg met historische waarden gelegen, die in de gemeentelijke beleidsnota en de bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart als waardevol is aangemerkt, namelijk de Oudendijk. Het is van belang dat deze historische structuur behouden blijft.

De Oudendijk is een historische dijk van hoge waarde. Het plangebied wordt op deze weg ontsloten. Het oostelijk van deze weg gelegen gebied is een historische bebouwingsconcentratie. Dit betreft het op afbeelding 5.4 aangegeven oranje vlak, dat binnen een groot deel van het plangebied loopt. In deze zone was in 1830 reeds bebouwing aanwezig. Uitgangspunt van het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid met betrekking tot deze bebouwingsconcentraties is het behoud van kernkwaliteiten op

basis van planinpassing of –aanpassing. In dit geval is er sprake van planinpassing, doordat de indeling van het plangebied en de situering van de woongebieden aansluit bij de omliggende bestaande structuren. Het plan wijzigt niets voor de percelen, die direct aan de Oudendijk gelegen zijn, maar geeft invulling aan de gronden achter deze percelen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de historische bebouwingsstructuren langs de Oudendijk. Deze blijven met de ontwikkeling van Oud Gastel Noord behouden en herkenbaar.

Het plan doet recht aan de historische bebouwingsstructuren aan de westkant van het plangebied en is in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk cultuurhistorisch beleid.

Archeologie

Beleidskader

Hoofdstuk 5 van de Erfgoedwet regelt het archeologische erfgoed. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologisch stelsel. De gemeente heeft specifiek archeologisch beleid en in veel bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met (te verwachten) archeologische waarden. Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge ligt vast in de beleidsnota archeologie gemeente Halderberge “ons ongeschreven verleden”. Dit beleid heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het “gemeenschappelijke geheugen” en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

De uitgangspunten die voor het gemeentelijk archeologiebeleid worden gehanteerd, sluiten aan bij de uitgangspunten van de Erfgoedwet:

- Archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- De relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening versterken zodat behoud en beheer van het bodemarchief onderdeel worden van het planologische besluitvormingsproces;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen;
- Verbetering informatievoorziening over archeologisch erfgoed om het draagvlak voor archeologie te vergroten.

Bij alle ruimtelijke plannen en ruimtelijke ontwikkelingen - op structuur-, bestemmings- en vergunningsniveau - dienen de archeologische waarden volwaardig te worden meegewogen. Om een goede afweging te kunnen maken is archeologische kennis noodzakelijk. Als basiskennis dienen de vastgestelde archeologische advieskaarten. Vaak echter is meer gedetailleerde informatie nodig. Deze wordt verkregen uit onderzoek. Deze onderzoeken dienen uitgevoerd te worden door gecertificeerde bureaus.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op de ‘Archeologische advieskaart van het buitengebied’ grotendeels gelegen binnen een zone ‘hoge archeologische verwachting’ (zie afbeelding 5.5). Er heeft daarom een archeolo-

gisch onderzoek¹⁶ plaatsgevonden in de bestemmingsplanprocedure van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bij het moederplan 'Oud Gastel Noord' gevoegd.

Verkennd archeologisch onderzoek

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek is geconcludeerd dat een deel van het plangebied tot in de C-horizont verstoord is. Voor deze delen werd verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Voor de andere delen van het plangebied was een karterend booronderzoek noodzakelijk.

Karterend booronderzoek

Het vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek¹⁷ heeft eveneens plaatsgevonden in het kader van de procedure van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. De volledige rapportage is als separate bijlage bij het moederplan 'Oud Gastel Noord' gevoegd.

Op basis van het karterend onderzoek is geconcludeerd dat het onderzoeksgebied is verstoord en dat er weinig archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Rond de boringen 101, 104, 106 en 107 blijft de mogelijkheid echter bestaan dat een archeologische vindplaats aanwezig is onder de bouwvoor. Op basis van het ten dele verstoorde karakter van de profielen in deze en omliggende boringen kan echter worden opgemaakt dat het grootste deel van een mogelijke vindplaats is opgenomen in de ploegvoor. Een middeleeuwse vindplaats wordt meestal getypeerd door de aanwezigheid van een 'vuile' of cultuurlaag. Deze is niet waargenomen waardoor vermoed wordt dat de mogelijke vindplaats grotendeels verstoord is. Gezien de beperkte omvang van het gebied waar eventueel resten aanwezig zijn en de verstoorde aard, is aanbevolen dat een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van begeleiding van de bodemverstorende werkzaamheden. Deze begeleiding dient alleen plaats te vinden in de risicozone indien de werkzaamheden dieper reiken dan 35 cm –mv (55 cm –mv. en een beschermende buffer van 20 centimeter). Binnen deze zones is in het moederplan 'Oud Gastel Noord' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Deze bestemming reikt niet over de gronden in het plangebied. Derhalve zijn er voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden in het plangebied geen beperkingen.

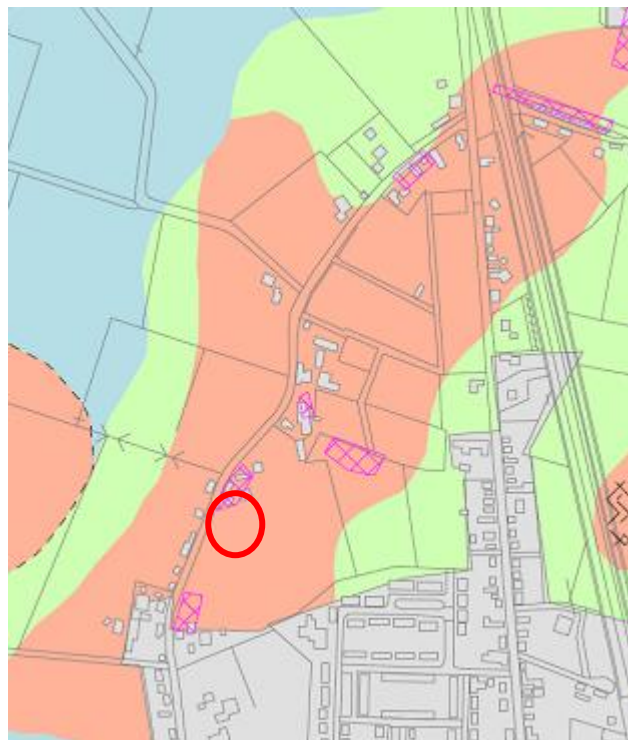
Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen in het kader van dit plan.

¹⁶ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Oudendijk-Rijpersweg te Oud Gastel (projectnr. AM13158). Aeres Milieu, 5 februari 2014.

¹⁷ Karterend veldonderzoek d.m.v. boringen Oudendijk-Rijpersweg te Oud Gastel (projectnr. AM13314). Aeres Milieu, 22 januari 2014.

legenda

- archeologische verwachting**
-  Hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit één of meer van de onderscheiden perioden (Laat-Paleolithicum-Late Middeleeuwen).
 -  Lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit alle onderscheiden perioden (Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd).
 -  Onbekende archeologische verwachting voor vindplaatsen van late landbouwers. (Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd)
Geen archeologische verwachting voor vindplaatsen van vroege landbouwers. (Neolithicum-Vroege Middeleeuwen).
Lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van jagers-verzamelaars (Laat-Paleolithicum-Neolithicum).
 -  bebouwd, wegen etc.
 -  verstoord (ontgraving, leidingstraat etc.)
 -  historische bebouwing



Afbeelding 5.5: Uitsnede Archeologische advieskaart buitengebied gemeente Halderberge

5.11 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van elk ruimtelijk plan.

Beleidskader

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van het verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater', Brabantse waterschappen.

Infiltratieonderzoek en waterparagraaf 2014

Middels een infiltratieonderzoek is de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied onderzocht in het kader van het moederplan 'Oud Gastel Noord' en is een waterparagraaf opgesteld.¹⁸ In het onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Functioneel waterhuishoudkundig ontwerp Oud Gastel Noord (2015)

Op basis van het beleidskader en de beleidsuitgangspunten en de onder meer bij het onderzoek uit 2014 gesignaleerde kansen en risico's, is een functioneel waterhuishoudkundig ontwerp voor de gehele ontwikkeling van Oud Gastel Noord opgesteld. Deze bedrijving van de te realiseren systemen en/of voorzieningen en de daaraan ten grondslag liggende afwegingen en beslissingen, zijn opgenomen in de rapportage 'Eindrapportage ontwerp waterhuishouding Ruimtelijke Ontwikkeling Oud Gastel Noord'. Deze rapportage is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de voornaamste bevindingen en maatregelen, die voor het onderhavige plangebied van belang zijn, beschreven. Voor de uitvoering van het in de rapportage met bijbehorende bijlage beschreven functioneel waterhuishoudelijk ontwerp is een watervergunning door het waterschap verleend (kenmerk 15UTP01301).

Binnen de mogelijkheden en beperkingen die het gebied Oud Gastel Noord biedt, is een waterhuishoudkundig ontwerp ontwikkeld, dat zo goed mogelijk aansluit op het beleid van de gemeente Halderberge en het waterschap Brabantse Delta. Het ontwerp voorziet in een (vrijwel) hydrologisch neutrale ontwikkeling van het gebied, dat tevens voldoende is beschermd tegen waterhinder en wateroverlast. Daarmee wordt voorzien in een duurzame verblijfsomgeving. Op functioneel niveau is het waterhuis-

¹⁸ Infiltratieonderzoek & Waterparagraaf plangebied Oudendijk-Rijpersweg Oud Gastel (rapportnr. AM 13158). Aeres Milieu B.V., 10 februari 2014.

houdkundig ontwerp uitgewerkt in een tekening, die als bijlage bij het moederplan 'Oud Gastel Noord' gevoegd.

Doorwerking plangebied

Door de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied, neemt het verhard oppervlak toe. Op de bestaande woonpercelen Oudendijk 60a t/m 60c wijzigt er niets. In het gehele planproces voor de ontwikkeling van het gebied Oud Gastel Noord, is de waterhuishouding dan ook steeds een belangrijk thema geweest. Dit zorgvuldige proces heeft geleid tot het hiervoor bedoelde functioneel waterhuishoudkundig ontwerp, waardoor (nagenoeg) hydrologisch neutraal kan worden ontwikkeld. Het woningbouwplan voor fase 3 sluit aan bij dit waterhuishoudkundige ontwerp en de daarvoor verleende watervergunning.

Het bouwrijp maken van het terrein Oud Gastel Noord is in één keer geschied. Het bouwen van woningen en het woonrijp maken wordt daarentegen in fasen uitgevoerd. Het hele functionele waterhuishoudkundige plan is inmiddels gerealiseerd en functioneert. De te realiseren (waterbezwaar compenserende) berging- en afvoercapaciteit in en vanuit het plangebied zijn dus op voorhand volledig operationeel beschikbaar.

Een ander onderdeel van de vergunning is herprofilering van de A-watergang ten westen van de Oudendijk ten behoeve van een goede afwatering. Deze is reeds geherprofileerd.

Beschermde watergangen liggen buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

In het plangebied en de overige gronden van Oud Gastel Noord is reeds een functioneel waterhuishoudkundige voorziening gerealiseerd, die bestaat uit waterbergingsvoorzieningen, vuil- en regenwaterriolering, bijzondere constructies en gemalen. Met de reeds gerealiseerde voorzieningen, wordt in een adequaat waterhuishoudkundig systeem voorzien dat functioneert zoals is vergund. Daarmee wordt de ontwikkeling van de beoogde woningen in het plangebied (vrijwel) hydrologisch neutraal uitgevoerd. De voorzieningen voldoen aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Halderberge en het waterschap Brabantse Delta.

5.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Er wordt uitgegaan van de volgende ontsluitingen van het te ontwikkelen woongebied Oud Gastel Noord.

- Oudendijk: één in het noordelijke en één in het zuidelijke deel van het plan;
- Rijpersweg: een ontsluiting in het noordelijke deel van het plangebied.

Voor het plangebied is de zuidelijke ontsluiting op de Oudendijk, ten zuiden van de woning Oudendijk 60a, van belang. De drie nieuwe woonkavels in het plangebied worden via een eigen doodlopende

weg verbonden met deze ontsluitingsweg. De woonkavels zijn hierdoor goed bereikbaar. De woonkavels Oudendijk 60a t/m 60c blijven rechtstreeks op de Oudendijk ontsloten.

Gelet op de gefaseerde ontwikkeling van Oud Gastel Noord, wordt de ontwikkeling van het gehele woongebied Oud Gastel Noord bij de beoordeling van het verkeersaspect beschouwd. Op basis van de CROW-publicatie¹⁹ is berekend dat de ontwikkeling van de maximaal 150 woningen op een gemiddelde weekdag 1174 motorvoertuigbewegingen per etmaal met zich meebrengt. Het aantal verkeersbewegingen vanwege de 6 woningen in het plangebied is vanzelfsprekend significant lager. Gezien de capaciteit van de Oudendijk en de Rijpersweg en de verspreiding van de verkeersbewegingen over de drie ontsluitingspunten, zijn er voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Het onderhavige plan wordt binnen de totale plancapaciteit van 150 woningen uitgevoerd en levert op zichzelf dus geen extra verkeersbewegingen op ten opzichte van de totale beoogde planvorming.

Parkeren

De toekomstige parkeerbehoefte voor de woningen kan worden bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Halderberge (kadernota parkeren 2017-2021). Voor woningen met een oppervlakte kleiner dan 90 m² geldt een parkeernorm van 2,1 per woning. Voor woningen met een oppervlakte groter dan 90 m² geldt een parkeernorm van 2,3 per woning. De uitwerkingsplicht van het moederplan 'Oud Gastel Noord' schrijft voor, dat er ten minste 2,1 parkeerplaatsen per woningen gerealiseerd moeten worden en sluit derhalve aan bij de minimale norm voor woning kleiner dan 90 m².

Omdat de oppervlakte van de woningen, alsmede de woningtypologie in de planregels in grote mate worden vrijgelaten, is het gewenst om een dynamische parkeernorm te hanteren in het plan. In de planregels is hiertoe een regeling opgenomen. Er moet aan de normen van de kadernota parkeren 2017-2021 worden voldaan, wat tevens in lijn is met de voorwaarden van de uitwerkingsplicht.

Per woning dienen er minimaal 2,1 of 2,3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn, afhankelijk van de grootte. Voor de nieuwe woningen in het voorliggend plangebied betreft het dus afgerond ten minste 7 parkeerplaatsen.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal moeten worden aangetoond, dat er voldoende parkeerplaatsen voor de woningen beschikbaar zijn. In de openbare ruimte is in het huidige ontwerp voldoende ruimte beschikbaar om de benodigde parkeerbehoefte voor beide plandelen (voorliggende bestemmingsplan en het uitwerkingsplan) te realiseren op eigen terrein en binnen acceptabele loopafstand in het openbaar gebied. In de parkeerbalans zijn de woningen, die onderdeel uitmaken van dit uitwerkingsplan en de drie woonkavels in het bestemmingsplan, integraal opgenomen.

Met betrekking tot het onderdeel parkeren zijn er geen belemmeringen aanwezig. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, zodat gewaarborgd is dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd wanneer de woningen worden opgericht.

¹⁹ Publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren.

5.13 Technische infrastructuur

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. In het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkelingen. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken, dienen nieuwe kabels en leidingen te worden aangelegd.

Op 6 december 2013 is het voorbereidingsbesluit 'Zuid-West 380 kV Borssele –Tilburg, gedeelte Provincie Noord-Brabant' door de ministers van Economische Zaken (EZ) en Infrastructuur en Milieu (I&M) genomen. Dit besluit is genomen ten behoeve van de realisatie van een nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding van Borssele naar Tilburg. De ministers zijn op het grondgebied van de gemeente Halderberge voornemens om de nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding in combinatie met de huidige 380 kV verbinding te realiseren ten zuiden en oosten van de kern Oud Gastel en van onderhavig plangebied.²⁰ Het plangebied is gelegen op ca. 3 kilometer van het beoogde tracé. Er is momenteel nog geen inpassingsplan vastgesteld. Gezien de grote afstand zijn er geen belemmeringen voor het plangebied te verwachten.

²⁰ Brief van minister Kamp d.d. 7 juli 2017, Voorkeursalternatief voor hoogspanningsverbinding Zuid-West 380 kV Oost (Rilland-Tilburg).

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Inleiding

Het plan is juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding van dit bestemmingsplan. De basis voor de verbeelding zijn een kadastrale ondergrond en topografische gegevens, alsmede de verkavelingstekeningen. Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. Het plangebied sluit naadloos aan op het aangrenzende uitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 3'. Binnen de plangrens grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Uitgangspunt voor de regels zijn de RO-standaarden 2012 (o.m. IMRO en SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan is deels een ontwikkelingsgericht plan, namelijk voor zover het de drie nieuwe woonkavels betreft. Voor de percelen Oudendijk 60a t/m 60c en het stukje van de infrastructuur is er sprake van een beheergericht plan.

In het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' is voor een deel van het plangebied gekozen voor een globale, uit te werken bestemming. Dat betekent dat slechts de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen zijn en dat dit later middels een uitwerkingsplan verder gedetailleerd wordt. Het is dus niet mogelijk om op basis van deze bestemming een omgevingsvergunning aan te vragen. Hiervoor dient eerst een uitwerkingsplan opgesteld te worden. Tot die tijd wordt de huidige situatie in feite 'bevroren' in die zin, dat het huidige gebruik voortgezet mag worden en de bebouwing (voor zover aanwezig) gehandhaafd mag blijven. Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de uitwerkingsplicht voor de gronden in het plangebied, maar inhoudelijk wordt een invulling aan deze verplichting gegeven door middel van een verdere detaillering. Het plan bevat rechtstreekse bouwtitels en gebruiksregels.

6.2 Algemeen

De regels in dit bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels"

Dit hoofdstuk bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Voor enkele begrippen en wijzen van meten is een nadere toelichting wenselijk.

Bouwperceel

In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per wooneenheid te verdelen.

Meten vanaf grenzen en (lijn)aanduidingen

Op de verbeelding behorende bij dit plan zijn verschillende lijnen opgenomen die veelal een andere lijndikte hebben. Deze lijndikten zijn wettelijk voorgeschreven, maar kunnen leiden tot behoorlijk dikke lijnen. In de praktijk kan dit tot meetverschillen leiden. Daarom is er een bepaling opgenomen waarin bepaald is dat vanuit het midden (hart) van de lijn gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”

In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*

Hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (met andere woorden: voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).

- *Bouwregels*

In deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen.

- *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (doorgaans burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels door middel van het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning. De bevoegdheid sluiten aan bij de in het moederplan gegeven afwijkingsbevoegdheden.

- *Specifieke gebruiksregels*

In de specifieke gebruiksregels is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Tevens is de inrichting van de ontsluitingsweg met aangrenzende openbare gronden in deze regels voorgeschreven.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels”

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omge-

vingungsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening en is verplicht in elk bestemmingsplan.

Algemene bouwregels:

In dit artikel is een afwijkingenregeling, een regeling voor ondergeschikte bouwdelen en een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels:

In dit artikel is strijdig gebruik opgenomen dat geldt voor alle bestemmingen binnen het plan. Het gaat onder meer om:

- een seksinrichting;
- een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, behoudens indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend of indien deze bestaand is.

Tevens is een regeling voor het uitoefenen van niet-publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen, zoals een afwijking van de maatvoering van 10%. Ook kunnen publieksgerichte beroepen of bedrijven aan huis onder voorwaarden worden toegestaan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemmingsgrenzen in beperkte mate (maximaal 3 meter en maximaal 10% vergroting).

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregels”

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die min of meer losstaan van de planregels, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*

In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige uitwerkingsplan. In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen (en uitwerkingsplannen) is opgenomen.

- *Slotregel*

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.3 Toelichting bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt de regeling van het voorliggende uitwerkingsplan nader gemotiveerd.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden waar de ontsluitingsweg met bijbehorend openbaar gebied gelegen is, maar thans nog een woonbestemming geldt. Door middel van het opnemen van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt recht gedaan aan het feitelijke en beoogde gebruik en de inrichting. De gronden zijn uiteraard bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Tevens zijn bijbehorende functies zoals groen-, speel- en verblijfsvoorzieningen toegestaan, alsmede water en waterberging met bijbehorende voorzieningen.

Wonen

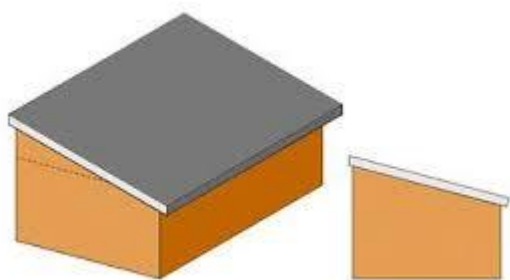
De beoogde nieuwe woonpercelen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen en ter plaatse van de woonkavels Oudendijk 60a t/m 60c is deze bestemming gehandhaafd. Voor deze woonbestemming is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestemming 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord'. Dit komt ook overeen met de woonbestemmingen binnen de reeds uitgewerkte planden van Oud Gastel Noord. Op deze manier wordt een zoveel mogelijk uniforme regeling nagestreefd en wijzigt er voor de bestaande woonkavels niets.

Het gebruik van de gronden betreft primair natuurlijk wonen. Er kan in de praktijk ook een behoefte zijn om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Deze vormen van medegebruik kunnen in sommige leiden tot overlast op de omgeving. Vooral wanneer activiteiten publieksaantrekkelijk zijn, is die kans aanwezig. Daarom is gekozen voor een regeling waarbij een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit bij recht is toegestaan, mits het gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn enkel mogelijk via een omgevingsvergunning en onder een aantal stringente voorwaarden. Deze regeling is opgenomen in de algemene gebruiksregels.

De bouwregels zijn relatief flexibel opgesteld. Dit heeft te maken met de wens om flexibel om te gaan met de uitgifte van kavels en de wens om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de behoefte van de woningmarkt. Er wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van de woningtypen (vrijstaand, twee-aaneengebouwd, geschakeld en aaneengebouwd). Ook de situering van de woningen is relatief vrijgelaten door geen bouwvlakken op te nemen. Wel dient de voorgevellijn van de nieuwe woningen in aansluiting op de uitwerkingsregels minimaal 4 meter van het openbaar gebied te worden gesitueerd. Voor de bestaande woonkavels is de gevellijn op de verbeelding aangeduid, dit is conform het huidige bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor de woning Oudendijk 60a. De hoofdgebouwen dienen in, danwel maximaal 3 meter achter de gevellijn, te worden gerealiseerd. Voor de voorgevellijn mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen. Ook is de maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen per woningtype vastgelegd. Hiermee wordt sturing gegeven aan de gewenste omvang van de woningen.

Het aantal woningen is gemaximeerd in de regels en op de verbeelding (6 woningen binnen het bestemmingsvlak).

De goot- en bouwhoogten zijn afgeleid van de bestaande bebouwing, de uitwerkingsregels en de gedeeltelijk vigerende bestemming 'Wonen' (7 respectievelijk 10 meter). Aansluitend op de bestaande bebouwing aan de Oudendijk is de aanwezigheid van een kapconstructie wenselijk. Dit sluit ook aan bij het karakter van het dorp. De minimale hellinghoek bedraagt 30° en de maximale hellinghoek 70°. Hiermee wordt eveneens het huidige sfeerbeeld van de straten zoveel mogelijk beschermd. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het verhogen van de goot- en bouwhoogte, maar ook ten behoeve van het realiseren van een zogenaamd lessenaarsdak (zie afbeelding 6.1).

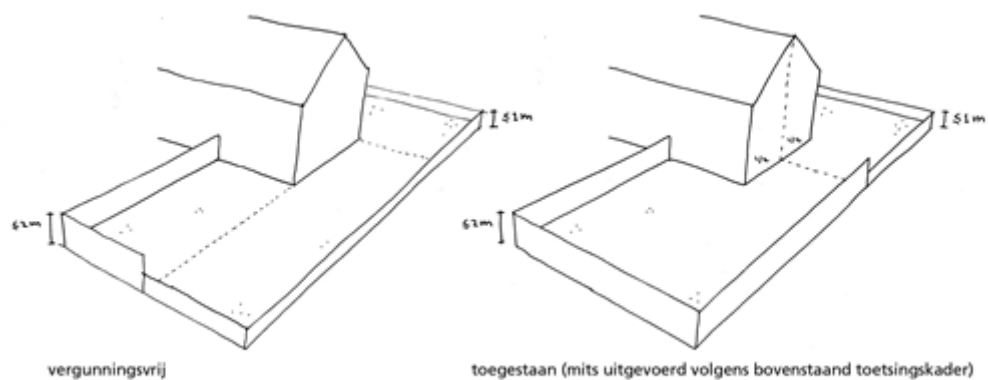


Afbeelding 6.1 Lessenaarsdak

Bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevellijn gebouwd te worden. De situering van deze zone (= achtertuin) beïnvloedt het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk. Dit maakt een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling mogelijk. Daarbij worden slechts de maximale contouren van de bebouwing geregeld. De bewoners hebben aldus een redelijke vrijheid om hun achtertuin naar eigen wens in te richten. In de regels is op een aantal in dit kader relevante punten aansluiting gezocht met de bepalingen in bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht betreffende omgevingsvergunningvrije bouwwerken. De belangrijkste aansluiting betreft de "50%-regel": allerlei bouwactiviteiten mogen er niet toe leiden dat meer dan 50% van het bij de woning aansluitend erf/terrein wordt bebouwd. Het maximum oppervlak mag niet meer dan 60 m² bedragen. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan een oppervlakte van 75 m² worden toegestaan.

Daarnaast is ook qua erfafscheidingen aansluiting gezocht, zie afbeelding 6.2. Er wordt aanbevolen de erfafscheidingen samen met de woning te ontwerpen en aan te leggen.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast woningen en bijbehorende tuinen, erven, groen- en parkeervoorzieningen tevens water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.



Afbeelding 6.2: erfafscheidingen

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Halderberge verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan indien er sprake is van een 'bouwplan'. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Halderberge besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Het kostenverhaal is reeds aan de orde gekomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord'. De gemeenteraad heeft daarbij besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Halderberge en worden door de gemeente uitgegeven. Het kostenverhaal voor deze gronden wordt verdisconteerd in de gronduitgifte waardoor het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro.

Financiële haalbaarheid

De gemeenteraad van Halderberge heeft met de jaarrekening 2012 de grondexploitatie-berekening voor het projectgebied van Oud Gastel Noord vastgesteld. Dit betreft zowel de gronden binnen onderhavig plangebied als de overige gronden van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. In de geactualiseerde exploitatie-berekening bedragen de totale begrote kosten voor de totale ontwikkeling € 13,4 miljoen. Daar staan per 31 december 2015 voor € 10,9 miljoen aan inkomsten tegenover door de verkoop van woonkavels en overige gronden. Dit betekent dat de grondexploitatie naar verwachting zal sluiten met een negatief saldo. Voor dit tekort is een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve Grondbedrijf.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het uitwerkingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft geen inspraak plaatsgevonden.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten zijn van dit bestemmingsplan, zijn geïnformeerd. De vooroverlegreacties gaven geen aanleiding tot wijzigingen in het plan.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 20 juni 2019. Gedurende deze periode konden door eenieder zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 7 november 2019.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

