

Gemeente Halderberge

Vastgesteld bestemmingsplan 'Oudendijk 58-60 te Oud Gastel'



NL.IMRO.1655.BP3015-C001

15 oktober 2020

WELMERS BURG STEDENBOUW

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Halderberge

Vastgesteld bestemmingsplan
'Oudendijk 58-60 te Oud Gastel'

Toelichting

NL.IMRO.1655.BP3015-C001

15 oktober 2020

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidsaspecten	
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
2.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030	14
2.4	Lokaal beleid	15
2.4.1	Structuurvisie Halderberge 2025	15
2.4.2	Woonvisie 2016-2020	16
2.4.3	Welstandsnota	17
2.4.4	Kadernota parkeren 2012-2016	17
2.4.5	Vigerend bestemmingsplan	17
3	Beschrijving bestaande situatie	
3.1	Historische ontwikkeling	19
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	20
4	Planontwikkeling	
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	23
4.3	Plan in onderdelen	23
4.3	Landschappelijke inpassing	23
4.4	Beeldkwaliteit	24
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	29
5.1.1	Cultuurhistorie	29
5.1.2	Archeologie	30
5.2	Bodem en asbest	34
5.2.1	Bodem	34
5.2.2	Asbest	35
5.3	Milieu	36
5.3.1	Flora en Fauna	36
5.3.2	Stikstofdepositie	39
5.3.3	Waterparagraaf	40
5.3.4	Wegverkeerslawaaï	43
5.3.5	Bedrijven en Milieuzonering	44
5.3.6	Luchtkwaliteit	45

5.4	Externe Veiligheid	45
5.5	Kabels en leidingen	47
5.6	Vormvrije MER beoordeling	48
6	Het bestemmingsplan	
6.1	Het juridisch plan	51
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	51
6.2.1	Inleidende bepalingen	51
6.2.2	Bestemmingen	51
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	52
7	Haalbaarheid	
7.1	Financiële haalbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	53

Bijlagen bij de toelichting:

1. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Bodac bv, rapportnr. A8004, versie 1, 12 oktober 2018
2. Advies selectiebesluit RWB, versie 2, 12 februari 2019
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek percelen Oudendijk 58 en Oudendijk 60 en de agrarische percelen rondom Oudendijk 58 en 60 te Oud Gastel', Antea Group, kenmerk 413348, d.d. 15 december 2016
4. Nader asbestonderzoek Oudendijk 58 te Oud Gastel, Antea Group, projectnr. 413348, 20 februari 2017
5. Indicatief asbestonderzoek Oudendijk 58 te Oud Gastel, Projectnr. 0413348.00, 11 mei 2017
6. Quickscan ecologie, Lievense Milieu B.V., documentnr. SOB007296, 4 juni 2019
7. Nader onderzoek huismus, steenuil, kerkuil, steenmarter en soortgroep kleine marterachtigen en vleermuizen Plangebied Oudendijk 58 en 60 Oud-Gastel, Foreest Groen Consult, status: definitief, 28 oktober 2019
8. Plan van aanpak voor ontheffing aanvraag Wet natuurbescherming steenuil, Foreest Groen Consult, 14 november 2019
9. Berekening stikstofdepositie, Tritium Advies B.V., 1909/162/JOW-01.2, 4 oktober 2019
10. Standaardadvies en Standaard verantwoording gemeente Halderberge externe veiligheid, 27 december 2016
11. Landschappelijke inpassing aan de Oudendijk te Oud Gastel, Jans Bos/WelmersBurg Stedenbouw, 13 juli 2020
12. Beknopte vormvrije m.e.r.-beoordeling plan 'Oudendijk 58-60 te Oud Gastel', Welmers Burg Stedenbouw, 3 augustus 2020
13. Nota van zienswijzen, Oudendijk 58-60 te Oud Gastel, registratiekenmerk 124341

Bijlagen bij de regels:

1. Landschappelijke inpassing aan de Oudendijk te Oud Gastel, Jans Bos/WelmersBurg Stedenbouw, 13 juli 2020
2. Plan van aanpak voor ontheffing aanvraag Wet natuurbescherming steenuil, Foreest Groen Consult, 14 november 2019
3. Staat van bedrijfsactiviteiten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Oudendijk 58 en 60 te Oud Gastel. De Oudendijk ligt aan de noordwestrand van de kern Oud Gastel. Oud Gastel is één van de 5 kernen van de gemeente Halderberge.

De percelen zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Oud Gastel. Op beide percelen was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Het voornemen is om op deze locatie 7 vrijstaande woningen aan het lint te bouwen. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor de transformatie van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' is een nieuw bestemmingsplan nodig. Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de realisatie van de nieuwe woningen op het westelijk deel van het perceel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oud Gastel aan de rand van de bestaande woonkern. Het plangebied betreft de percelen Oudendijk 58 en 60 en heeft een totale oppervlakte van ca. 42.900 m². De ligging van het plangebied is weergegeven op de onderstaande figuren.



Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 2: Ligging plangebied

Aan de oostkant grenst het gebied aan de achterkanten van de bestaande woningen aan de Bernhardstraat, evenals aan de zuidzijde aan de Karolinastraat. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Oudendijk en aan de noordzijde wordt momenteel de nieuwe woonwijk Oud Gastel Noord gerealiseerd, met een nieuwe ontsluitingsweg de Maximalaan. De twee agrarische bedrijven worden beëindigd en de bedrijfswoningen en opstallen gesloopt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Oudendijk 58-60 is het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' vastgesteld op 20 april 2017 door de gemeenteraad van Halderberge.

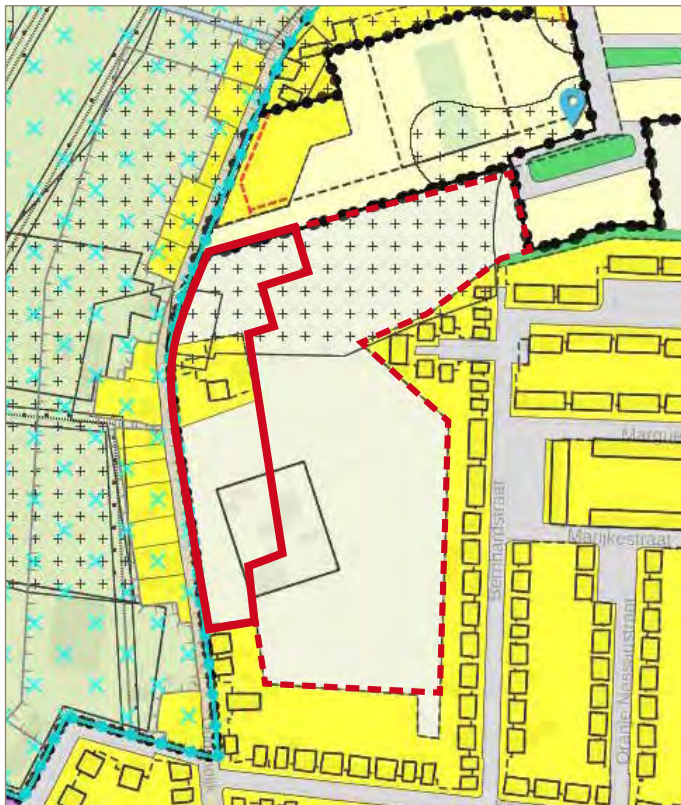
In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied grotendeels bestemd voor "Agrarische doeleinden". Binnen deze bestemming zijn gronden voor agrarisch gebruik toegestaan. De bestaande bedrijven en bedrijfswoningen zijn door middel van een bouwvlak geregeld. De grootte van het

bouwvlak is afgestemd op de bestaande bedrijfsvoering. De ligging van deze bedrijven in de kernrand maakt een structurele uitbreiding niet wenselijk.

Voor Oudendijk 60 geldt reeds de bestemming 'Wonen' met een beperkt bouwvlak. Binnen de bestemming 'Wonen' is tevens agrarisch gebruik van de gronden toegestaan.

Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt tevens een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en een zeer klein deel van het plangebied in het noord-oosten van de locatie kent de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie historische bebouwing'.

De beoogde ontwikkeling van 7 vrijstaande woningen aan het lint is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 2.4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel', locatie rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de historische ontwikkeling, de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling en de beeldkwaliteit beschreven. Ook wordt een doorkijkje naar de toekomst toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Omgevingsvisie Noord-Brabant (14 december 2018)
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (16 april 2019)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de SVIR is tevens de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.16 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

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

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking dit bestemmingsplan

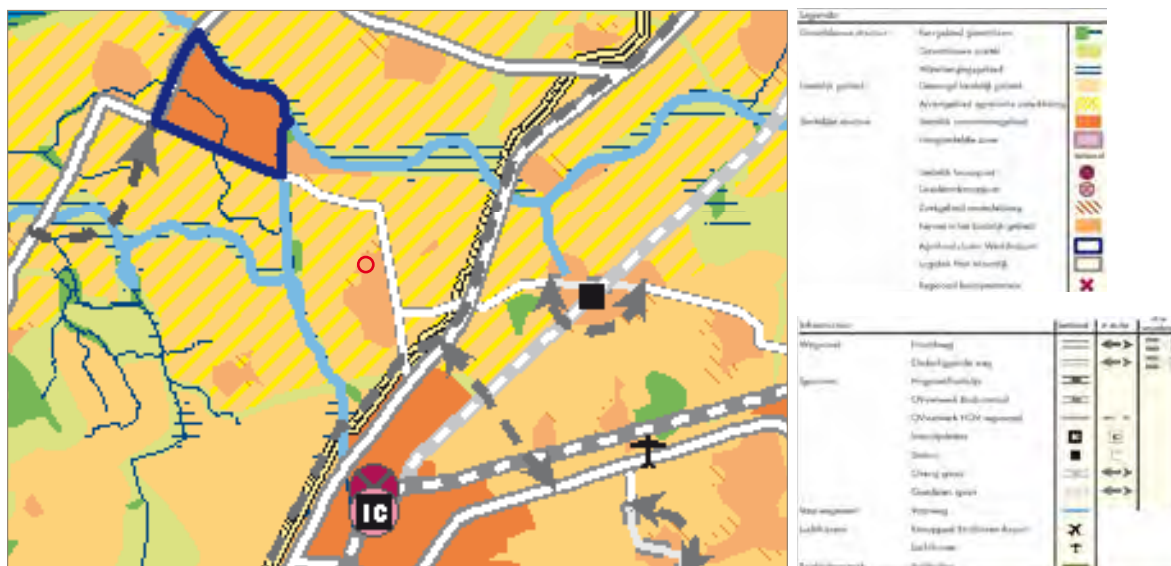
Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 en van 11 juni 2014 in zaak nr. 201306888/1/R2 kan er, gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling het toevoegen van 7 woningen, vanuit worden gegaan dat het voorliggende plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de ‘ladder duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord – Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld.

Figuur 2.1: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn

op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Het plan aan de Oudendijk 58 en 60 draagt bij aan de ambitie om vitale plattelandskernen te realiseren door de beëindiging van agrarische bedrijven in de dorpskern en het toevoegen van een bescheiden woonontwikkeling langs het bestaande lint. Daarmee wordt aangesloten op de structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

De Omgevingswet, die in 2021 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een 'diepe' manier van kijken, een 'ronde' manier van kijken en een 'brede' manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdoopgaven voor 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal". Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdoopgaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

Visie op duurzame energie

De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO₂-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO₂-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:

- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
- Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.

Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het

maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

Gebouwde omgeving

De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie Noord-Brabant heeft als eerste stap op 5 november 2019 een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels zijn samengevoegd. Op 22 februari 2020 is een gewijzigde Interim omgevingsverordening in werking getreden. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in 2022 in werking.

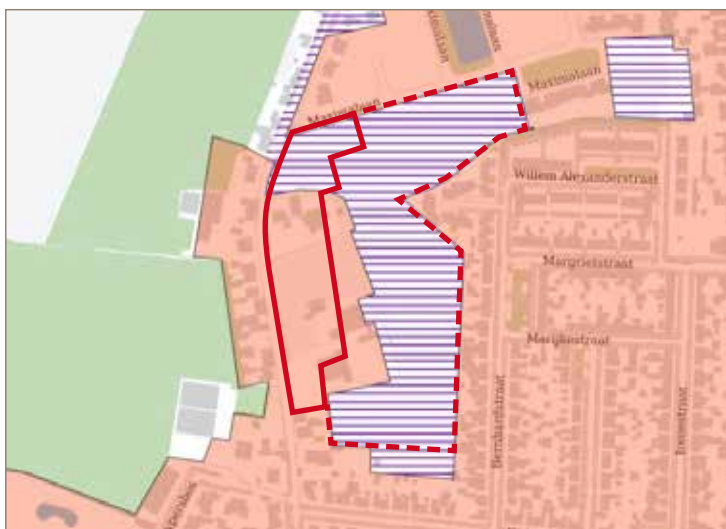
Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking. Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.

In de Interim Omgevingsverordening is de kern Oud Gastel grotendeels aangegeven als 'Stedelijk gebied'. Aan de rand van de kern zijn gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. De locatie aan de Oudendijk is voor het grootste deel aangewezen als 'Stedelijk gebied'. De noordrand van de locatie is als 'Verstedelijking afweegbaar' aangewezen.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit

kwantitatieve- of kwalitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Voor stedelijke ontwikkelingen in gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar' wordt in artikel 3.43 van de Interim Omgevingsverordening aangestuurd op de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdend met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende gebieden die aangewezen zijn als 'Verstedelijking afweegbaar' heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat de ontwikkelingen moeten passen binnen de regionale afspraken. Oftewel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.



Figuur 2.2: Uitsnede Interim omgevingsverordening, Locatie ligt deels in stedelijk gebied en deel in het gebied aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Locatie rood omlijnd

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Met de beoogde ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. De betreffende locatie maakt, doordat het aan de zuidzijde in en tegen het stedelijk gebied aan is gelegen en verder is omsloten door (lint) bebouwing, ruimtelijk gezien onderdeel uit van het stedelijk gebied. Er wordt aansluiting gezocht bij de recente woonontwikkeling van Oud-Gastel Noord. De ontwikkeling van de 7 vrijstaande woningen op royale kavels is een logische afronding van het bestaand stedelijk gebied.

In de gemeentelijke structuurvisie is het gebied bovendien aangewezen voor de herontwikkeling tot woongebied. Ook hier wordt op termijn in een logische afronding van de kern voorzien, in de vorm van grondgebonden woningbouw.

Naast de relatie met het wonen rondom de locatie speelt ook de bestaande uitstraling en sfeer van de huidige opstallen een rol bij de wens om de locatie te transformeren naar een (extensieve) woonlocatie. De bestaande boerderijen met bijbehorende schuren en stallen dragen weinig bij aan een kwalitatief beeld aan de Oudendijk. De verrommeling op de locaties vraagt om een ingrijpen.

Het is de ambitie om de bestaande opstallen te slopen en er, op bescheiden schaal 7 vrijstaande woningen te realiseren. De Oudendijk kenmerkt zich door lintbebouwing waarop ruimtelijk goed kan worden aangesloten. Tevens zijn er vanaf de Oudendijk belangrijke doorzichten naar het buitengebied en naar de kern te beleven. Met de beoogde opzet wordt ruimtelijk ingespeeld op het karakter van de Oudendijk. Door gevarieerde kavelbreedtes aan te bieden ontstaat als vanzelf een afwisselend beeld met in de breedte en in de lengte ontwikkelde woningen. Tussen de kavels wordt op 2 plekken een ruimte gereserveerd voor een doorzicht naar het achterterrein.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De locatie voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening voor een eventuele woonontwikkeling. Naast de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik, wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Interim Omgevingsverordening het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. In onderhavig plan is dit gewaarborgd in een landschapinrichtingsplan die door middel van een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.



Figuur 2.4: Ruimtelijke visie West-Brabant 2030, locatie in rood omcirkeld

Doorwerking in dit bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter en hebben geen invloed op onderhavig plan. De opheffing van twee agrarische bedrijven binnen de kern van Oud Gastel en de realisatie van een kleinschalige woonontwikkeling aan het lint sluit aan op de punten van de ruimtelijke visie.

2.4 Lokaal beleid

2.4.1 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.



Figuur 2.3: Structuurvisie Halderberge 2025', locatie zwart omlijnd

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Voor wat betreft het plangebied van onderhavig 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 Oudendijk 58-60 nog steeds deel uitmaakt van het voorgenomen woningbouwprogramma. De voorgestane ontwikkeling, die een 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.

2.4.2 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 woon-agenda 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 verwacht. 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 (subregio 'West-Brabant West'). Daarbij worden kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt. De Woonvisie is hiervoor het vertrekpunt. Ook worden er (regionale) prestatieafspraken gemaakt met Woonkwartier.

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma 2018-2028 is de nieuwbouwopgave voor Halderberge vastgelegd. De verwachting is dat er in de gemeente Halderberge in de periode 2017-2028 behoefte zal zijn aan de toevoeging van 898 tot 1113 woningen (1 januari 2017). Na 2028 zal er nog een kleine behoefte zijn van ongeveer 230 woningen waarna de verwachting is dat er een afname gaat plaatsvinden in de behoefte van het aantal woningen.

Uit het woningbouwprogramma 2015-2025 zijn er nog 731 woningen die opgenomen zijn en nog niet gerealiseerd. Dit houdt in dat er kwantitatief ruimte in het woningbouwprogramma aanwezig is om nieuwe woningbouwinitiatieven op te nemen. Het gaat daarbij om een flexibele ruimte van ruim 300 woningen.

Per kern zijn de toekomstige potentiële ontwikkellocaties in beeld gebracht. Dit zijn onder andere locaties in (toekomstig verwacht) leegstaand vastgoed, locaties waar investeringen vanuit leefbaarheid of ruimtelijke noodzaak aanwezig is en braakliggende locaties waar transformatie naar woningbouw voorstelbaar is. In totaal is de schatting dat er circa 600 woningen ontwikkeld kunnen

worden op deze locaties. In de praktijk zullen niet alle locaties ontwikkeld gaan worden en kunnen er ook andere invullingen gerealiseerd worden echter is het wel van belang om flexibele ruimte in het woningbouwprogramma hiervoor beschikbaar te houden. Deze ruimte is enerzijds nodig om ruimte te houden voor kansrijke initiatieven en om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de marktvraag.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Voor Oud Gastel zijn momenteel 232 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen. Een groot deel hiervan wordt gerealiseerd in Oud-Gastel Noord. Voor de locatie aan de Oudendijk 58-60 is de sloop van de 2 agrarische bedrijven opgenomen en de mogelijkheid voor 7 nieuwe woningen.

2.4.3 Welstandsnota

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 in dit bestemmingsplan

De kern Oud Gastel is in de welstandsnota opgedeeld in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Woongebieden'. Binnen woonwijken zijn de woningen vaak in onderlinge samenhang met elkaar en met de openbare ruimte ontworpen. Waar deze samenhang, bestaande uit meer dan twee losse bouwvolumes, aanwezig is, dient deze behouden te blijven. Bij individuele woningbouw (veelal vrijstaand, tweekappers of korte rijen) wordt gestreefd naar het behoud van het individuele karakter van de afzonderlijke panden of series van panden, zonder dat dit afsteekt tegen de omgeving.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een landelijke uitstraling van de nieuwe woningen geambieerd, passend bij het gebied en het karakter van Oud Gastel. Om deze reden is in dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf, onder 4.4, opgenomen.

2.4.4 Kadernota parkeren 2012-2016 (2012)

De Kadernota Parkeren 2012-2016 bevat de gemeentelijke parkeernormen. De nota wordt in de loop van 2016 herzien. 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 in dit bestemmingsplan

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal twee auto's per kavel op eigen terrein. Vanwege de grootte van de kavels is dat eenvoudig te realiseren. Hiermee wordt aangesloten op de Kadernota parkeren.



Figuur 3.2: Aanduiding 'Het Nachtegaaltje' Minuutplan uit 1823

3.2 Functionele en ruimtelijke structuur

Het plangebied betreft de percelen Oudendijk 58 en Oudendijk 60. Tezamen bedraagt de oppervlakte van de percelen circa 4,3 hectare. Op de percelen zijn twee (voormalige) boerderijen gevestigd met bijbehorende stallen en schuren. Het gebruik van de boerderijen ligt voorlopig bij de oude eigenaren van de percelen. Het achterste deel van Oudendijk 60 is verpacht. Feitelijk is een voortzetting van de agrarische functie niet wenselijk op deze plek, gelegen zo dichtbij de dorpsrand en de bestaande woningen.

Het beeld aan de Oudendijk biedt afwisselend doorzichten richting de kern van Oud Gastel en het buitengebied en heeft nog een prachtige landelijke sfeer. Het aan de Bernardstraat ontwikkelde woonbuurtje is met de achterzijde (tuinen, schuren) gericht naar de locatie. Dit levert een wat rommelig, minder aantrekkelijk beeld op.



Figuur 3.3: Bestaande situatie



de Oudendijk vanuit het noorden



Oudendijk 60



de toegang tot Oudendijk 58



Oudendijk richting de kern, links Oudendijk 58



Oudendijk 58



lintbebouwing aan de Oudendijk



Oud Gastel Noord in ontwikkeling op de achtergrond



achterkanten woningen aan de Bernhardstraat



Figuur 4.1: Indicatief stedenbouwkundig plan, schaalloos

4 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden ontwikkelingspotenties van het plangebied beschreven.

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Bestaande situatie

De percelen Oudendijk 58 en 60 huisvestten vroeger twee agrarische bedrijven. De percelen zijn nog tijdelijk ten behoeve van agrarische activiteiten in gebruik. Dit is geen duurzaam toekomstbeeld. De boerderijen liggen beide tegen de bestaande dorpskern aan en worden door de ontwikkeling van Oud gastel Noord ingesloten met woningen. Een duurzaam voortzetten van agrarische activiteiten op deze locatie lijkt weinig passend.

Naast de relatie met het wonen rondom de locatie speelt ook de bestaande uitstraling en sfeer van de opstallen een rol bij de wens om de locatie te transformeren naar een (extensieve) woonlocatie. De bestaande boerderijen met bijbehorende schuren en stallen dragen weinig bij aan een kwalitatief beeld aan de Oudendijk. De verrommeling op de locaties vraagt om een ingrijpen.

Toekomstige situatie

Het is de ambitie om de bestaande opstallen te slopen en er, op bescheiden schaal en op royale kavels, 7 vrijstaande woningen te realiseren. De Oudendijk kenmerkt zich door lintbebouwing waarop ruimtelijk goed kan worden aangesloten. Tevens zijn er vanaf de Oudendijk belangrijke doorzichten naar het buitengebied en naar de kern te beleven. Daarop dient een woonontwikkeling in te spelen. Een ontwikkeling van enkele woningen langs het lint biedt kansen om de wat vervelende achterkanten van woningen langs de Bernhardstraat aan het zicht te onttrekken.

Er zal, na sloop van de bestaande boerderijen, stallen en schuren naar verwachting minder aan bebouwing en verharding terug komen. Met de beoogde opzet wordt ruimtelijk ingespeeld op het karakter van de Oudendijk. Door gevarieerde kavelbreedtes aan te bieden ontstaat als vanzelf een afwisselend beeld met in de breedte en in de lengte ontwikkelde woningen. De percelen krijgen een diepte van ca. 40 m.



Figuur 4.2: Indicatief stedenbouwkundig plan

Tussen de kavels wordt op 2 plekken een ruimte gereserveerd voor een doorzicht naar het achterterrein. De noordelijke open plek biedt de mogelijkheid voor een aansluiting voor een eventuele toekomstige ontwikkeling op het achterterrein. De zuidelijke open plek is de locatie van het voormalige 'Nachtegaaltje'. Hier wordt een openbare groene ruimte ingericht. Enkele beschermingswaardige bomen aan de Oudendijk kunnen blijven behouden.

Het terrein gelegen achter de percelen zal (voorlopig) behouden worden en ingezet als landbouwgrond, waarbij een rechte perceelsgrens gewenst is voor een efficiënte bedrijfsvoering.

4.2 Plan op onderdelen

Woningdifferentiatie/programma

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 7 vrijstaande woningen met enige variatie in perceelsgrootte, woninggrootte en prijsniveau mogelijk is. Hiermee wordt aangesloten op de korrel en schaal van de Oudendijk. De 7 grote bouwkavels variëren van ca. 750 tot 1.300 m². Twee kavels zijn gereserveerd voor de bestaande bewoners van Oudendijk 58 en 60.

Groen & water

Aan de Oudendijk wordt een groenstrook met een breedte van 4 meter aangelegd, die de overgang naar de grote kavels vormgeeft. Binnen deze groenzone worden, waar mogelijk, de waardevolle bomen gehandhaafd en worden nieuwe bomen aangeplant in het kader van de landschappelijk inpassing.

Met de ontwikkeling van een openbare, groene ruimte op de plek waar ooit landhuis “Het Nachtegaaltje” stond, wordt de link gelegd met de cultuurhistorische waarde van het gebied. Het achtergebied kan in agrarisch gebruik blijven door het te verpachten.

In de bestaande situatie ligt aan de zuidzijde van het perceel van Oudendijk 60 een sloot richting de Bernhardstraat, met halverwege een aftakking naar het zuiden. Deze sloot wordt grotendeels behouden. Ter hoogte van de nieuwe kavels wordt de sloot gedempt. Ter compensatie wordt aan zuidkant van de Maximalaan een nieuwe watergang gegraven. In paragraaf 5.3.3 wordt dit verder uitgewerkt.

Ontsluiting & parkeren

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Oudendijk.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is dat er ruimte moet zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Vanwege de grootte van de kavels is dat eenvoudig te realiseren. Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke Kadernota parkeren.

4.3 Landschappelijk inpassing

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijke beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening. Op basis van de Interim Omgevingsverordening dienen bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling te zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Het grootste deel van de locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.



Figuur 4.3: Uitsnede Verordening Ruimte, De nieuw te realiseren woningen liggen deels in stedelijk gebied en deels in zoekgebied voor verstedelijking. Locatie rood omlijnd

Voor de beoogde ontwikkeling worden de bestaande opstallen gesloopt. Met de eenvoudige woonontwikkeling vindt een extensivering plaats. Het open karakter van het landschap wordt versterkt. De beoogde openheid is een ambitie die aansluit op het beleid van de provincie Noord-Brabant.

Een deel van het plangebied ligt in het door de provincie aangewezen zoekgebied voor verstedelijking, buiten het bestaand stedelijk gebied. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt binnen het provinciaal beleid een aantal algemene uitgangspunten:

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap
- zorgvuldig ruimtegebruik

Deze kwaliteitsverbetering van het landschap zal worden vastgelegd in een landschapsinrichtingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat in gebruikname van woningen pas mag plaatsvinden indien de landschappelijke inrichting zoals opgenomen in het 'landschapsinrichtingsplan' (bijlage bij dit bestemmingsplan) is gerealiseerd, danwel is verzekerd dat dit binnen 1 jaar wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

4.4 Beeldkwaliteit

Binnen de gemeente Halderberge geldt een welstandsnota zoals is omschreven in paragraaf 2.4.3. De kern Oud Gastel is in de welstandsnota opgedeeld in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Woongebieden'.

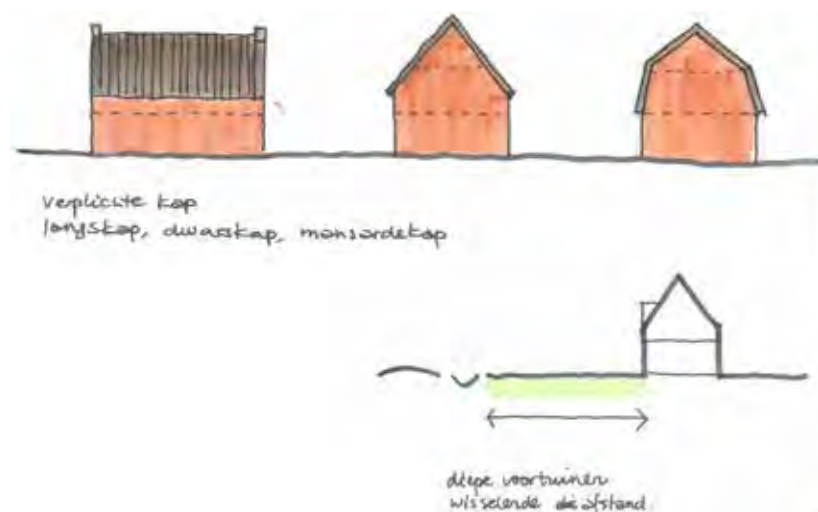
In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het bestaande lint, de Oudendijk. De bebouwing in het plangebied sluit zo veel mogelijk aan op het bestaande lint. De beeldkwaliteit en massa van de bebouwing aan dit lint zal aansluiten op de huidige karakteristiek. Voor de 7 vrijstaande woningen wordt een landelijke uitstraling geambieerd. Belangrijke uitgangspunten om deze ambitie na te streven zijn:

Oriëntatie op de Oudendijk

Voorkanten van woningen worden gericht op de Oudendijk. De woning aan de noordzijde van het plan dient een 2-zijdige oriëntatie te hebben, een gezicht naar de Oudendijk én een gezicht naar de nieuwe ontsluiting van Oud Gastel Noord, de Maximalaan. Het zoeken naar een wat ingetogen, niet té uitgesproken architectuur zorgt voor rust in het plan.

Variatie

Door het toepassen van een kap draagt het plan bij aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en het dorp. De kapvorm dient eenvoudig en traditioneel van opzet te zijn. In beginsel is dat een zadeldak.



Door de variatie in kavelbreedtes zullen de woningen afwisselend in de breedte, met langskap en in de diepte, met een dwarskap worden gebouwd.

Door het afwisselend toepassen van bijvoorbeeld een erker, frans balkon, luifel, omlijsting voorgevel, dakkapel etc, wordt het individuele karakter van de woning tot uitdrukking gebracht.

Landelijk karakter

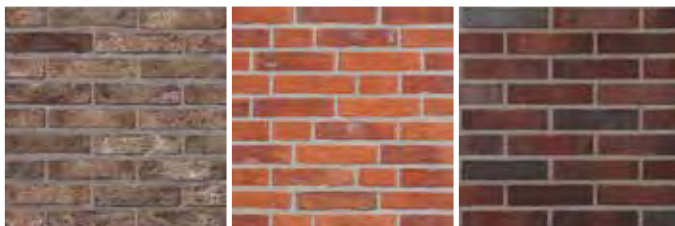
De kavels beschikken over voortuinen van ongeveer 3 meter diepte. Samen met de 4 meter brede groenstrook draagt dit bij aan een landelijke uitstraling. De voortuinen blijven vrij van bebouwing. Een lage haag als erfafscheiding van de voortuinen geeft de scheiding aan tussen de openbare groenstrook aan de Oudendijk en de voortuinen. De haag zorgt er ook voor de de uilen die in het gebied leven niet laag over de weg kunnen vliegen.

De woningen krijgen een eigentijdse, frisse interpretatie van oorspronkelijke dorpse / landelijke bouwkenmerken met heldere hoofdvolumes met kappen.

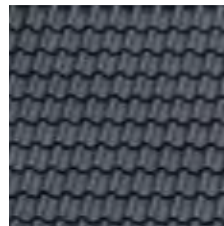
Fijnzinnigheid

De materialisatie dient een dorpse uitstraling te hebben die past bij het karakter van Oud Gastel. In beginsel zijn dat gebakken stenen, houten kozijnen en keramische dakpannen. Elementen van hout kunnen daaraan worden toegevoegd. Toepassing van streekeigen en traditionele materialen. Toepassing van afwijkende materialen als de architectuur daarom vraagt is voorstelbaar. Kopgevels vragen om verbijzondering(en). Toevoegingen van schoorstenen, luifels, dakranden etc. dragen daar aan bij.

Rood-bruine baksteen, genuanceerd



Keramische dakpan



- Onderscheid tussen oude dorpen en jonge ontginningen;
- Dorpen en gehuchten gevormd in het kader van de turfgraverij;
- Turfvaarten en turfhavens;
- Overige gegraven waterlopen;
- Landgoederen met parken, parkbossen en lanen.

Ontwikkelingsstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De relictten van de veenontginningsgeschiedenis gebruiken als inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen zodat deze structuren weer zichtbaar worden in het landschap. Dit kan door:
 - Versterken van de structuur van turfvaarten en turfhavens;
 - Hier aandacht aan te besteden bij dorpsontwikkelingen, landgoedontwikkeling en bij de inrichting van waterbergingsgebieden;
 - In te zetten op het behoud dan wel het herstel van het zicht op de grote kerken als de basiliek van Oudenbosch, Klein Lourdes in Sint-Willebrord en de kerk van Wouw vanaf de hoofdwegen (snelwegen en provinciale wegen).
3. De cultuurhistorische waarden van de West-Brabantse Venen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Beleid gemeente Halderberge

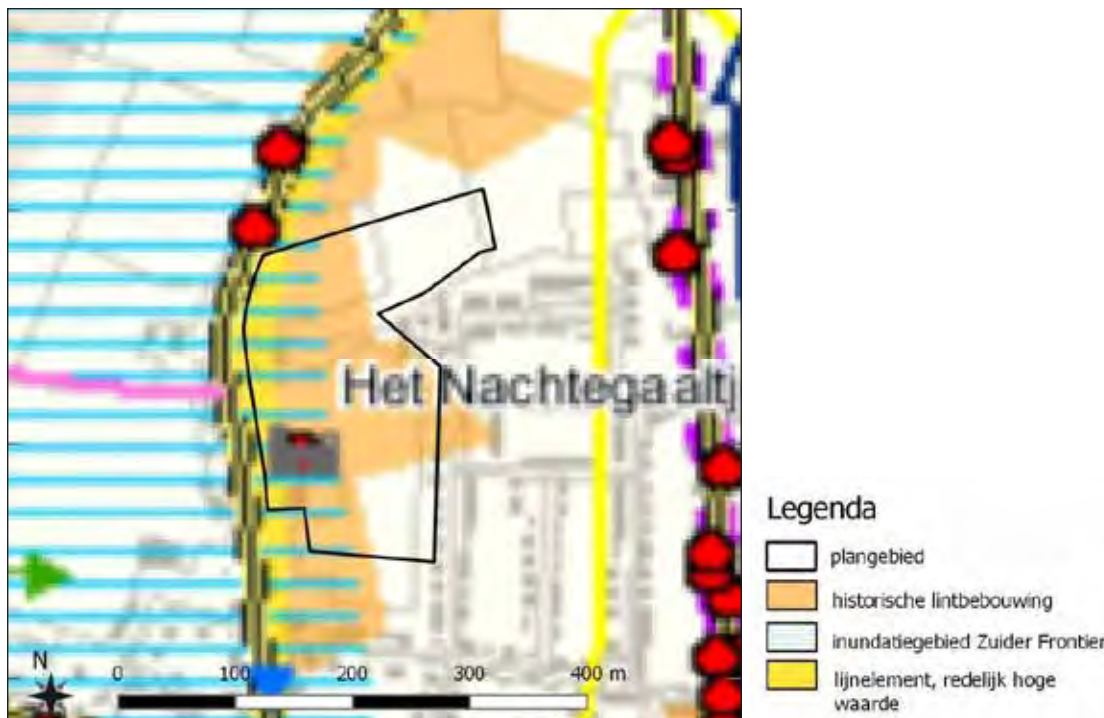
Naast het bepaalde in de Erfgoedwet, is artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening van belang. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangen afweging. 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. Draagvlak verbreding 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 provincie Noord-Brabant.



Figuur 5.2: Uitsnede cultuurhistorische kaart van de gemeente Halderberge

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Halderberge maakt het deel van het plangebied langs de Oudendijk deel uit van een historisch bebouwd gebied. Dit is gebaseerd op de kadastrale minuutkaart uit de periode tussen 1811 en 1832. De Oudendijk zelf is aangewezen als lijnelement met een redelijk hoge waarde. Het westelijke deel van het plangebied maakt nog net deel uit van het inundatiegebied van de Zuider Frontier. Dit was een verdedigingslinie uit de 18e eeuw die gericht was op de verdediging van Holland tegen Frankrijk. In het zuiden van het plangebied is een verdwenen landhuis of hofstede 't Nachtegaaltje' aangeduid. De heemkundekring 'Het Land van Gastel' is geraadpleegd om informatie van 't Nachtegaaltje' op te vragen. Bij de heemkundekring is echter geen aanvullende informatie van deze hofstede bekend.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Oudendijk gekarteerd als een lijnelement met een hoge cultuurhistorische waarde. Langs deze weg staan enkele monumentale bomen.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door ruime kavels langs de Oudendijk. De voorgenomen ontwikkeling versterkt hiermee de oude lintbebouwing langs de Oudendijk. Tevens wordt door de aanplant van bomen in de groenstrook aan de Oudendijk de monumentale laanstructuur versterkt.

De plek waar vroeger het landhuis 't Nachtegaaltje' was gevestigd wordt als 'Groen' bestemd met het voornemen om hier met een onbebouwde groene ruimte te refereren aan het vroegere 't Nachtegaaltje'. De beoogde ontwikkeling versterkt hiermee, zowel op provinciaal als mede gemeentelijke, de cultuurhistorische waarde van de Oudendijk.

5.1.2 Archeologie

Landelijk beleid

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valletta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de Wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie

in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Beleid gemeente Halderberge

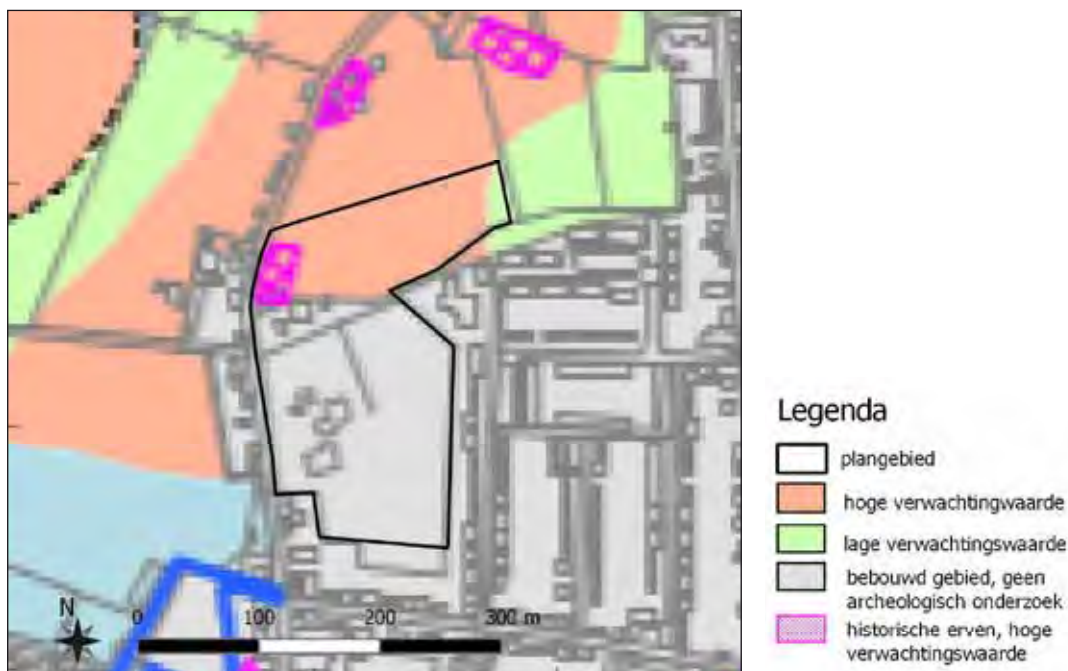
De gemeente Halderberge streeft naar een gedegen, proactief en geïntegreerd gemeentelijk archeologiebeleid. Hierdoor kan de gemeente zorgen voor maatwerk, kwaliteit, beleefbaarheid, kostenbesparing, vermeerdering van kennis en een betere kennisoverdracht.

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge 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 voorlopig vooral aan bij de uitgangspunten van de (herziene) Monumentenwet 1988:

- 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.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Kom Oud-Gastel, dat op 20 april 2017 door de gemeente Halderberge is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het noordelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2' gekregen. In deze zone geldt dat archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm –mv. In het zuidelijke deel van het plangebied is geen archeologische dubbelbestemming van kracht. Bodac bv heeft een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Oudendijk te Oud-Gastel (Bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek, Bodac bv, rapportnr. A8004, versie 1, 12 oktober 2018). Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of in het gebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, in hoeverre de voor archeologie relevante bodemlagen intact zijn gebleven en wat de diepteligging van deze lagen is.



Figuur 5.3: Uitsnede archeologische advieskaart van de gemeente Halderberge

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het gebied op meerdere niveaus nog archeologische resten verwacht kunnen worden. In de top van de Formatie van Stramproy op ca. 3 m –mv kunnen nog archeologische waarden uit het Paleolithicum aanwezig zijn. In bodemlagen in het dekzandpakket kunnen nog archeologische waarden uit het Laat-Paleolithicum verwacht worden. Archeologische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum worden in de top van het dekzandpakket onder een 30 tot 50 cm dik landbouwdek verwacht. De resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum worden verwacht in de vorm van een jachtkamp. In het gebied kunnen ook resten van een agrarische nederzetting uit de periode van het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen verwacht worden. In het zuiden van het plangebied heeft een rechthoekige, omgrachte hofstede gelegen; 't Nachtegaaltje. In deze zone en langs de Oudendijk geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde voor archeologische waarden uit de Nieuwe tijd.

Inventariserend veldonderzoek

In het gebied zijn 35 boringen gezet. Hieruit blijkt dat verspreid over het gebied nog resten van de podzolbodem bewaard zijn gebleven, afgedekt door een 40 tot 130 cm dik landbouwdek. In twee boringen zijn grachtvullingen gevonden op de verwachte locatie van 't Nachtegaaltje. Op de locatie van de voormalige hofstede zijn baksteen-, puin, en mortelfragmenten gevonden en langs de zuidgracht een fragment roodbakkerend geglaazuurd aardewerk. Uit een analyse van de NAP-hoogte van de top van de C-horizont blijkt dat in het noorden van het plangebied onderscheid gemaakt kan worden tussen oorspronkelijk laagliggende delen met een restant van een podzolbodem en oorspronkelijk hoogliggende delen waarin de podzolbodem is 'afgetopt' maar waar wel nog mogelijk een archeologisch sporenniveau aanwezig kan zijn.

Uit het veldonderzoek blijkt dat overal in het gebied nog een intact archeologisch sporenniveau uit de periode Neolithicum-Nieuwe tijd aanwezig kan zijn. In de oorspronkelijk hoger liggende delen in het noorden van het plangebied kunnen nog archeologische waarden verwacht worden, in het bijzonder archeologische waarden uit de IJzertijd of archeologische waarden uit de Nieuwe tijd langs de Oudendijk.

In de oorspronkelijk lager liggende delen van het noorden van het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht. In het zuiden van het plangebied is het niet mogelijk onderscheid te maken in verwachtingszones en geldt in het algemeen een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het centrale deel van dit gebied worden de resten van het Nachtegaaltje uit de Nieuwe tijd verwacht, grachtvullingen en bewoningsresten zoals funderingen, beer- en waterputten, etc.

Conclusie en advies

In het gehele plangebied is de bodem intact genoeg om archeologische resten te kunnen bevatten. Op basis van het bureauonderzoek kan dit beperkt worden tot de hoger liggende delen in het noorden van het plangebied en het gehele zuidelijke deel van het plangebied. Met andere woorden er is een geringe zone in het noordelijke deel die een lagere verwachting krijgt. Midden in het plangebied worden resten van het Nachtegaaltje uit de Nieuwe tijd verwacht (grachtvullingen en bewoningsresten zoals funderingen, beer- en waterputten, etc.), de grachten hiervan zijn daadwerkelijk aangeboord tijdens het booronderzoek.

De regioarcheoloog heeft het verkennend bureauonderzoek en booronderzoek beoordeeld en het selectiebesluit hier voor vastgesteld op 12 februari 2019. Deze is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Om te bepalen of er archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn en zo ja, of ze behoudenswaardig zijn, dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek hoeft niet uitgevoerd te worden in het oorspronkelijk laagliggende gebied in het noorden van het plangebied omdat hier geen archeologische waarden verwacht worden. Om de locatie van 't Nachtegaaltje zo goed mogelijk te onderzoeken wordt voorgesteld om het onderzoek op deze locatie te concentreren en de meeste proefsleuven in een noord-zuid-richting aan te leggen.

Het proefsleuvenonderzoek zal in het kader van de aanvraag 'omgevingsvergunning bouwen' uitgevoerd worden.

Bovenstaand rapport dient na uitvoering te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Halderberge). Wanneer de gemeente het selectiebesluit van het proefsleuvenonderzoek vastgesteld heeft, kan worden begonnen met bodemverstorende werkzaamheden of de daarop voorbereidende activiteiten.

Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, verplicht dat deze resten bij het Ministerie van OCW (de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed), de gemeente Halderberge of de provincie Noord-Brabant worden gemeld.

5.2 Bodem en asbest

In 2009 is door Wematech reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Omdat de ontwikkeling een aantal jaren heeft stilgelegen is in 2016 door Antea group opnieuw een verkennend bodem en asbestonderzoek uitgevoerd ('Verkennend bodem- en asbestonderzoek percelen Oudendijk 58 en Oudendijk 60 en de agrarische percelen rondom Oudendijk 58 en 60 te Oud Gastel', d.d. 15 december 2016, kenmerk 413348 door Antea Group).

5.2.1 Bodem

Op basis van het gebruik van de onderzoekslocatie is onderscheid gemaakt in 3 deellocaties, te weten Oudendijk 58, Oudendijk 60 en de omringende agrarische percelen.

Oudendijk 58

In de boven- en ondergrond zijn diverse bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetroffen. Het sterk verhoogd gehalte aan PAK dat is aangetroffen tijdens het voorgaand bodemonderzoek van Wematech uit 2009 is in onderhavig onderzoek niet meer aangetroffen.

Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit volgt dat de grond ter plaatse van de Oudendijk 58 voldoet aan de klasse Wonen dan wel Achtergrondwaarden.

In de sterk kolengruishoudende bovengrond is een asbestconcentratie gemeten van 73 mg/kg.ds. Aangezien de gemeten concentratie aan asbest (73 mg/kg.ds) de helft van de interventiewaarde voor asbest in bodem (100 mg/kg d.s) overschrijdt is het uitvoeren van een nader asbestonderzoek noodzakelijk.

In de overige onderzochte asbestmonsters is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

In het bemonsterde grondwater (Oudendijk 58) is een matig verhoogde concentratie aan barium gemeten. De verhoogde concentratie aan barium heeft geen aanwijsbare bron en wordt derhalve aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden gerelateerd. Nader onderzoek naar de matig verhoogde concentratie aan barium is daarom niet uitgevoerd.

Oudendijk 60

In de boven- en ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PCB en PAK aangetroffen. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit volgt dat de grond ter plaatse van de Oudendijk 60 voldoet aan de klasse Wonen dan wel Achtergrondwaarden.

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten.

Agrarische percelen

In de boven- en ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan lood, kwik, koper en kobalt aangetroffen. De grond ter plaatse van het agrarisch perceel voldoet aan de klasse Wonen dan wel Achtergrondwaarden.

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan zware metalen gemeten.

Conclusie

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de verhoogde gehalten in de grond en het grondwater.

De onderzoeksresultaten van Oudendijk 60 en de agrarische percelen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de realisatie van woningbouw op het terrein.

5.2.2 Asbest

Uit het verkennend bodem en asbestonderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond van Oudendijk 58 diverse bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen. In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetroffen.

De onderzoekslocatie betreft het onbebouwd gebied nabij de zuidelijk gelegen schuur en de moestuin van Oudendijk 58. Tijdens een eerder uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek is asbest in een gehalte van 73 mg/kg d.s. aangetoond. In de achtertuin (moestuin) is sporen puinhoudende grond aangetroffen. Deze is niet eerder onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Het nader asbestonderzoek heeft plaatsgevonden om vast te stellen of sprake is van een sterke verontreiniging met asbest op de onderzoekslocatie.

Conclusie en aanbevelingen

Uit de resultaten van het nader asbestonderzoek blijkt dat in de puinlaag ten westen van de schuur asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig is. Hier betreft het voornamelijk hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet in de grove fractie. Echter wordt de restconcentratienorm op basis van onderhavig onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) niet overschreden. Daarnaast is asbest aangetoond in de bodemlaag net onder een gebroken dakgoot. De interventiewaarde ter plaatse wordt eveneens niet overschreden. De plaatselijke aanwezige gehalten vormen geen risico's voor de gebruikers/omwonenden.

Tijdens de visuele inspectie van de moestuin is 1 stukje asbesthoudend materiaal op het maaiveld aangetroffen. In de grond er onder is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. In de overige onderzochte sleuven danwel proefgaten is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Door de bewoner van het terrein is tevens aangegeven dat ten zuiden van de schuur achter de woning sprake is van een voormalige mestput. Deze is volgens de bewoner volgestort met steenpuin en afgedicht met beton.

Verder dient men erop bedacht te zijn dat verontreinigingen met asbest in de bodem door menselijk handelen worden veroorzaakt en daardoor zeer heterogeen in de bodem kunnen voorkomen.

Ondanks de zorgvuldigheid van het onderzoek kan dan ook niet worden uitgesloten dat in het gebied stortgaten met asbesthoudend materiaal aanwezig zijn.

De resultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van sanerende maatregelen ten aanzien van asbest.

Aan de hand van de informatie van de bewoner dient men rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van voormalige mestput(ten) die mogelijk volgestort zijn met steenpuin. Het onderzoek doet geen uitspraak over de mogelijke aanwezigheid van asbest in deze mestputten.

Indicatief asbestonderzoek

Het indicatief asbestonderzoek heeft plaatsgevonden om vast te stellen of het gestorte puin in de voormalige mestputten asbesthoudend is. Tijdens het onderzoek is in de puinhoudende laag voor zowel mestput 1 als mestput 2 geen asbest aangetoond.

Met betrekking tot de hergebruiksmogelijkheden van het puin uit de mestputten, is in het veld bekeken wat het percentage aan bijmengingen is, zoals bijvoorbeeld mest en/of grond. Voorwaarde hierbij is dat het percentage bijmengingen niet meer mag bedragen dan 20%. Wanneer het materiaal

uit meer dan 20% aan bijmengingen bestaat, dient het materiaal eerst te worden bewerkt (door bijvoorbeeld te zeven). Hierna kunnen de verschillende materiaalstromen worden onderzocht om de hergebruiksmogelijkheden te bepalen.

Voor wat betreft het percentage aan grond in het puin in mestput 1 wordt verwacht dat dit minder dan 20% bedraagt. Voor wat betreft het percentage aan grond in het puin in mestput 2 wordt verwacht dat dit meer dan 20% bedraagt. In het opgegraven materiaal is geen mest aangetroffen.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

Beleid

Soortenbescherming:

De Wnb voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten. De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. In de Wnb zijn hiernaast, op basis van internationale afspraken, drie beschermingsregimes opgesteld voor strikt beschermde soorten:

- Artikel 3.1: Vogelrichtlijnsoorten;
- Artikel 3.5: Habitatrichtlijnsoorten en soorten van de Conventie van Bern Appendix II en de Conventie van Bonn Appendix I;
- Artikel 3.10: Andere (nationale) soorten.

Elk van de drie beschermingsregimes kent zijn eigen soortenlijsten met daarbij eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffingsverlening. Voor de eerste twee beschermingsregimes sluiten deze nauw aan bij de verboden en uitzonderingen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere soorten geldt een minder strikt regime.

Gebiedsbescherming:

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wnb voorziet in de bescherming van natuurgebieden van Europees belang welke behoren tot het Natura 2000-netwerk. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen. De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Voor deze gebieden is een separaat onderzoek de stikstofberekening uitgevoerd, zie paragraaf 5.3.2 Stikstofdepositie.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden vastgelegd in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid.

Onderzoek flora & fauna

Door Lieveense adviseurs is een quickscan ecologie uitgevoerd (Quickscan ecologie, Lieveense Milieu B.V., documentnr. SOB007296, 4 juni 2019). Het oriënterend veldbezoek is op 4 december 2018 uitgevoerd.

De bestaande gebouwen worden geheel gesloopt ten behoeve van het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen. Op basis van een ruimtelijke studie worden een 7-tal ruime kavels beoogd aan de Oudendijk met uitsluitend vrijstaande woningen. De bestaande markante bomen aan de Oudendijk zijn opgenomen in het ontwerp daarnaast is de opdrachtgever met de gemeente in overleg om langs de Oudendijk bomen aan te planten voor een continu straatbeeld.

De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven een onvoldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde diersoorten. Nader onderzoek naar steenmarter,

kleine marterachtigen, vleermuizen, huismus, kerkuil en steenuil is noodzakelijk om de functie van het plangebied voor deze soorten te kunnen vaststellen. Onderstaand worden de bevindingen van de quickscan puntsgewijs benoemd:

- Het plangebied heeft mogelijk een functie voor beschermde grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en algemeen en strikt beschermde broedvogels.
- Het voornemen leidt mogelijk tot overtredingen van de onder de Wnb beschermde soorten, om een volledige effecten beoordeling te kunnen maken moeten eerst de nader onderzoeken worden afgerond.
- Nader onderzoek is nodig voor kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen, kerkuil, steenuil en huismus.
- Mogelijk wordt op basis van het nader onderzoek geconcludeerd dat een ontheffing in het kader van het onderdeel soortenbescherming van de Wnb moet worden aangevraagd.
- Het plangebied en haar omgeving heeft geen functie voor beschermde planten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.
- Het voorkomen van nationale (vrijgestelde) grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën kan op basis van het oriënterend veldbezoek niet worden uitgesloten.
- Het plangebied ligt buiten het NNN, een nadere NNN-toets en overleg met de Provincie Noord-Brabant is niet nodig.

Nader onderzoek

Door Foreest Groen Consult is nader onderzoek uitgevoerd naar kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen, kerkuil, steenuil en de huismus. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen (Nader onderzoek huismus, steenuil, kerkuil, steenmarter en soortgroep kleine marterachtigen en vleermuizen Plangebied Oudendijk 58 en 60 Oud-Gastel, status: definitief, 28 oktober 2019). Hier zijn de conclusies en het advies opgenomen.

Vleermuis:

Rondom de planlocatie zijn drie soorten vleermuizen aangetroffen. De meest waargenomen soort is de gewone dwergvleermuis, gevolgd door laatvlieger en ruige dwergvleermuis. De laatvlieger is enkele keren gezien bij het passeren van de locatie. De ruige dwergvleermuis is op twee avonden foeragerend aangetroffen.

De rij met bomen op de Oudendijk 60 en de woning met stal op Oudendijk 58 zijn van geen belang als vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Bij de uitgevoerde observaties zijn uitsluitend jagende vleermuizen aangetroffen. Deze dieren hadden op geen van de momenten van onderzoek interesse getoond in de twee locaties.

In de woningen Oudendijk 47 en 49 zijn paarverblijven van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze woningen staan buiten de planlocatie.

Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

De beplantingen worden door de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis gebruikt om te foerageren. Alle avonden zijn vleermuizen jagend aangetroffen. Bij het realiseren van de plannen worden veel bomen langs de Oudendijk ingepast. Het foerageergebied van deze soorten wordt niet dusdanig aangetast dat dit invloed heeft op de gunstige staat van instandhouding van beide soorten. Daarnaast ontstaan door de bouw van de woningen tuinen en daarmee een toename van de opgaande beplanting. Hierdoor zullen de mogelijkheden voor beide soorten om te foerageren op termijn verbeteren. De weilanden waarin de woningen worden gebouwd, zijn voor deze soorten van geen belang.

De laatvlieger lijkt geen relatie te hebben met het gebied. De soort is een enkele keer voorbij gevlogen zonder foerageergedrag te vertonen.

Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft het foerageergebied van vleermuizen.

De bomen van de Oudendijk worden gebruikt om langs te foerageren en om langs te vliegen. Van een essentiële vliegroute is hier echter geen sprake. De vleermuizen die zijn waargenomen hadden allemaal binding met het gebied als foerageerplek die ook gebruikt werd als vliegroute. Concentraties van vleermuizen vliegend langs de bomen zijn niet waargenomen.

Bij de plannen worden veel van de aanwezige bomen langs de Oudendijk ingepast zodat de dieren ook in de toekomst zich langs de Oudendijk kunnen verplaatsen.

Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft vliegrouten van vleermuizen.

Steenmarter:

Bij alle veldbezoeken, het nazoeken van de gebouwen en de camerabeelden van de struikrovercamera's, zijn geen sporen van de steenmarter aangetroffen. De soort heeft op de locatie geen vaste rust- en verblijfplaatsen. Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Kleine marterachtigen:

Bij de veldbezoeken en de camerabeelden van de struikrovercamera's zijn geen sporen van kleine marterachtigen aangetroffen. De kleine marterachtigen zijn niet in het plangebied aanwezig.

Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de kleine marterachtigen.

Huismus:

Bij de veldbezoeken zijn geen huismussen aangetroffen op de locaties Oudendijk 58 en Oudendijk 60. De huismus heeft op de locatie geen vaste rust- en verblijfplaatsen.

De huismussen in de woonwijk ten oosten van de planlocatie hebben geen foerageergebied binnen de grenzen van de planlocatie. Ook zijn binnen de planlocatie geen andere essentiële onderdelen (zandplekken, water) aangetroffen die de huismus gebruikt.

Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de huismus.

Steenuil:

De locatie Oudendijk 58 is van belang voor de steenuil. De steenuil broedt op de locatie en de omringende terreinen is jachtgebied van de soort. De soort lijkt ook het gebied ten westen van de Oudendijk te gebruiken om te jagen. Bij een van de bezoeken is de steenuil waargenomen op het dak van een woning aan de westzijde van de Oudendijk. Aan deze zijde liggen ook enkele paardenweides en kleinschalige landschapselementen die van belang zijn voor de steenuil. Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing voor de steenuil is aangevraagd.

Kerkuil:

De locatie Oudendijk 58 is van belang voor de kerkuil. De kerkuil heeft in de schuur naast de woning Oudendijk 58 een vaste rust plaats. De vogel verblijft met enige regelmaat in de schuur. De schuur is niet van belang als nestgelegenheid. Hiervoor is geen geschikte ruimte aanwezig. De schuur waarin de kerkuil verblijft en de naastgelegen woning blijft de komende jaren nog niet gesloopt. Bij de eerste ontwikkeling heeft de kerkuil nog de beschikking over deze verblijfplaats. Zolang de schuur niet wordt gesloopt is er geen overtreding ten aanzien van de kerkuil en is een ontheffing aanvraag voor deze soort niet noodzakelijk.

In tegenstelling tot de steenuil heeft de bouw van de woningen langs de Oudendijk in de eerste fase geen invloed op het jachtgebied van de kerkuil.

Egel:

Op de camerabeelden zijn bij elke camera beelden van egels opgenomen. De egel is in het plangebied aanwezig. Voor de soort geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling maar de zorgplicht geldt wel voor deze soort. Met het uitvoeren van werken is het verstandig rekening te houden met de aanwezigheid van deze soort.

Advies

Intrinsieke waarde:

Onder de wet natuurbescherming wordt elk in het wild levende dier of inheemse plant beschermd. Ook diersoorten of diergroepen, die niet in de lijsten van de flora en faunawet voorkomen, bezitten deze bescherming. Voorwaarde is wel dat het inheemse dieren betreft.

Dit is de intrinsieke waarde van het dier of de plant.

Het is daarom aan te bevelen om direct voorafgaande aan de werkzaamheden het plangebied en de omgeving te controleren op de aanwezigheid van dieren. Worden dieren aangetroffen moeten deze de kans krijgen om zich in veiligheid te brengen. Ook tijdens de werkzaamheden dient met de aanwezigheid van dieren rekening te worden gehouden. Treft men een dier aan dan moet deze de kans krijgen om zich in veiligheid te brengen, of moet het dier in veiligheid gebracht worden. Worden onverhoopt beschermde diersoorten aangetroffen dan moeten de werkzaamheden worden gestaakt en een passende oplossing worden gezocht.

Aanvragen ontheffing voor de steenuil en kerkuil:

Geadviseerd wordt om voor zowel de steenuil als de kerkuil een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen. De schuur waarin de steenuil broedt en de kerkuil verblijft zal vanwege de ontwikkeling van de 7 bouwkvavels gesloopt worden. Door de bouw van de woningen wordt ook het leefgebied van de Steenuil verkleind.

Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing voor de steenuil en de kerkuil dient te worden aangevraagd. Daarnaast neemt het verkeer op de Oudendijk toe. Door tijdig een ontheffing aan te vragen kan ook op tijd worden begonnen met de mitigerende maatregelen en kunnen de steenuil en de kerkuil langzaam wennen aan de veranderingen in hun leefgebied.

Tot de ontheffing is afgegeven zal de schuur, de verblijfplaats van de kerkuil en broedplaats van de steenuil, tijdelijk behouden blijven en hebben de kerkuil en steenuil nog de beschikking over deze verblijf-/broedplaats.

Vleermuisvriendelijk ontwerp:

Wettelijk gezien zijn geen belemmeringen voor het slopen van het pand en de bouw van de woningen ten aanzien van deze soortgroep. De Wet natuurbescherming wordt voor de soortgroep vleermuizen niet overtreden.

De keuze kan worden gemaakt om de aanwezigheid van deze dieren te benutten en met deze dieren rekening te houden: voor, tijdens en na het realiseren van de woningen. Een stukje duurzaamheid dat niets of niet veel hoeft te kosten.

Het is duidelijk dat in het gebied vleermuizen actief zijn. Met het uiteindelijke ontwerp en materiaal keuze kan veel voor deze kwetsbare dieren worden gedaan. De dieren geven geen enkele vorm van overlast en dragen bij aan een gezond leefmilieu doordat zij zeer veel insecten wegvangen.

Bij het bouwen van de woningen kunnen eenvoudige voorzieningen worden opgenomen. Variërend van een iets bredere open stootvoeg, tot speciale voorzieningen in spouwmuur of dak. Dit draagt wezenlijk bij aan de instandhouding van deze bijzondere dieren.

Zorgvuldig werken (zorgplicht)

Voor alle aanwezige soorten, ook die niet beschermd zijn via de Wnb, geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11). In de zorgplicht wordt gesteld dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit betekent dat tijdens de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van diverse algemene soorten. Aanwezige dieren dienen de gelegenheid te krijgen om het terrein zelfstandig te verlaten. Indien deze dieren het terrein niet zelfstandig kunnen verlaten, dienen deze te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de ingreep. De voorkeur gaat uit naar het uitvoeren van werkzaamheden in de minst kwetsbare periode.

De noodzaak van een ontheffing is afhankelijk van nader onderzoek naar beschermde soorten en de daadwerkelijke inrichting en werkmethode. In de regels van het bestemmingsplan is een

voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 11) die bepaald dat voordat de bestaande bebouwing in het plangebied gesloopt mag worden, de compensatie ten behoeve van mitigatie moet hebben plaatsgevonden.

5.3.2 Stikstofdepositie

Wettelijk kader

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) niet aan de orde.

Toetsing (bestemmings)plannen

Hoewel plannen niet vergunningsplichtig zijn onder de Wnb (het opstellen van plannen is niet aan te merken als stikstof producerende activiteit) is het wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS (geactualiseerd op 16 september 2019) te gebruiken om het (bestemmings)plan op haalbaarheid te toetsen. Uit het rekeninstrument AERIUS blijkt of er sprake is van stikstofdepositie ten gevolge van het plan. Dit geeft een beeld over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb.

In het kader van de in de Wnb opgenomen instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden dient onderzocht te worden wat de gevolgen zijn van de in het plan geboden maximale planologische mogelijkheden. Voor de referentiesituatie dient daarbij uitgegaan te worden van de feitelijke en planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan. In AERIUS kan het planeffect bepaald worden door de plansituatie te vergelijken met de referentiesituatie.

Ten aanzien van de feitelijke (huidige) situatie zijn er in het onderhavige onderzoek geen emissies van een referentiesituatie beschouwd.

Onderzoek

Door Tritium Advies B.V. is een stikstofberekening uitgevoerd (Berekening stikstofdepositie Oudendijk 58 – 60 te Oud Gastel, Tritium Advies B.V., Kenmerk: 1909/162/JOW-01.2, 4 oktober 2019).

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2019 (uitgebracht op 16 september 2019). In de berekeningen zijn de emissies van NOX en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. Het gaat hierbij om:

- Woning(en) (gebruiksfase);
- Verkeersbewegingen binnen en buiten het plangebied (gebruiksfase);
- Sloop- en bouwwerkzaamheden (aanlegfase);
- Verkeersbewegingen buiten het plangebied (aanlegfase).

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. Ook moet worden opgemerkt dat er in de berekening (worst-case) vanuit is gegaan dat alle werkzaamheden in het kader van de aanleg in hetzelfde rekenjaar worden uitgevoerd. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

5.3.3 Waterparagraaf

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'. Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grond-water en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting. Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat 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 nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan 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 site van waterschap Brabantse Delta.

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

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

Beleid gemeente Halderberge

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, vastgesteld in november 2013, is een gezamenlijk plan binnen de Waterkering West en vormt één van de stappen op weg naar een verdergaande, structurele werking binnen de regio. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot stedelijk waterbeheer is gebaseerd op drie wettelijke zorgplichten die in de kern neerkomen op:

1. Het inzamelen en transporteren van afvalwater, waarbij overlast voor de gemeenschap en vuilemissie naar andere deelsystemen worden beperkt tot een minimum.
2. Het doelmatig inzamelen en transporteren van afvloeiend hemelwater, waarbij hemelwater zo veel mogelijk lokaal wordt vastgehouden, geborgen en afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater.
3. Het treffen van doelmatige maatregelen indien de grondwaterstand in de openbare ruimte structureel nadelige gevolgen heeft voor de bestemming van een perceel en dit bij nieuwbouwlocaties en inbreidingen voorkomen.

De inzameling, transport en zuivering van (afval-)water is van groot belang voor een gezonde, veilige en comfortabele leefomgeving. De gemeente streeft naar het op orde houden van het systeem voor de inzameling en het transport van afvalwater en regenwater en waar nodig het verbeteren van het systeemfunctioneren om wateroverlast en te grote milieubelasting nu en in de toekomst te voorkomen. Het is van belang dat maatregelen en werkzaamheden doelmatig en kostenefficiënt worden uitgevoerd om dit doel te bereiken.

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceeleigenaar. Als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet kan worden vereist dat het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater wordt gebracht zal de gemeente zorgen voor een geschikte voorziening voor de afvoer van het hemelwater, mits dat op een doelmatige manier kan. Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt vooral in nieuwe situaties. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer (projectontwikkelaar, particulier of gemeente) dus verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling. Bij verbouwingen en kleinschalige vervangende nieuwbouw (in bestaand stedelijk gebied) dient de eigenaar, vooruitlopend op de toekomst, alvast een gescheiden riolering aan te leggen tot aan de perceelsgrens.

In navolging op het landelijke beleid vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water en Waterbeheer 21e eeuw, hanteert de gemeente de volgende tritsen voor de omgang met hemelwater:

Waterkwantiteitstrits	
1. Vasthouden	bijv. toepassen van doorlatende verharding, hergebruik of groene daken
2. Bergen	bijv. infiltratievoorziening met berging
3. Afvoeren	bijv. met apart hemelwaterriool afvoeren naar oppervlaktewater

Waterkwaliteitstrits

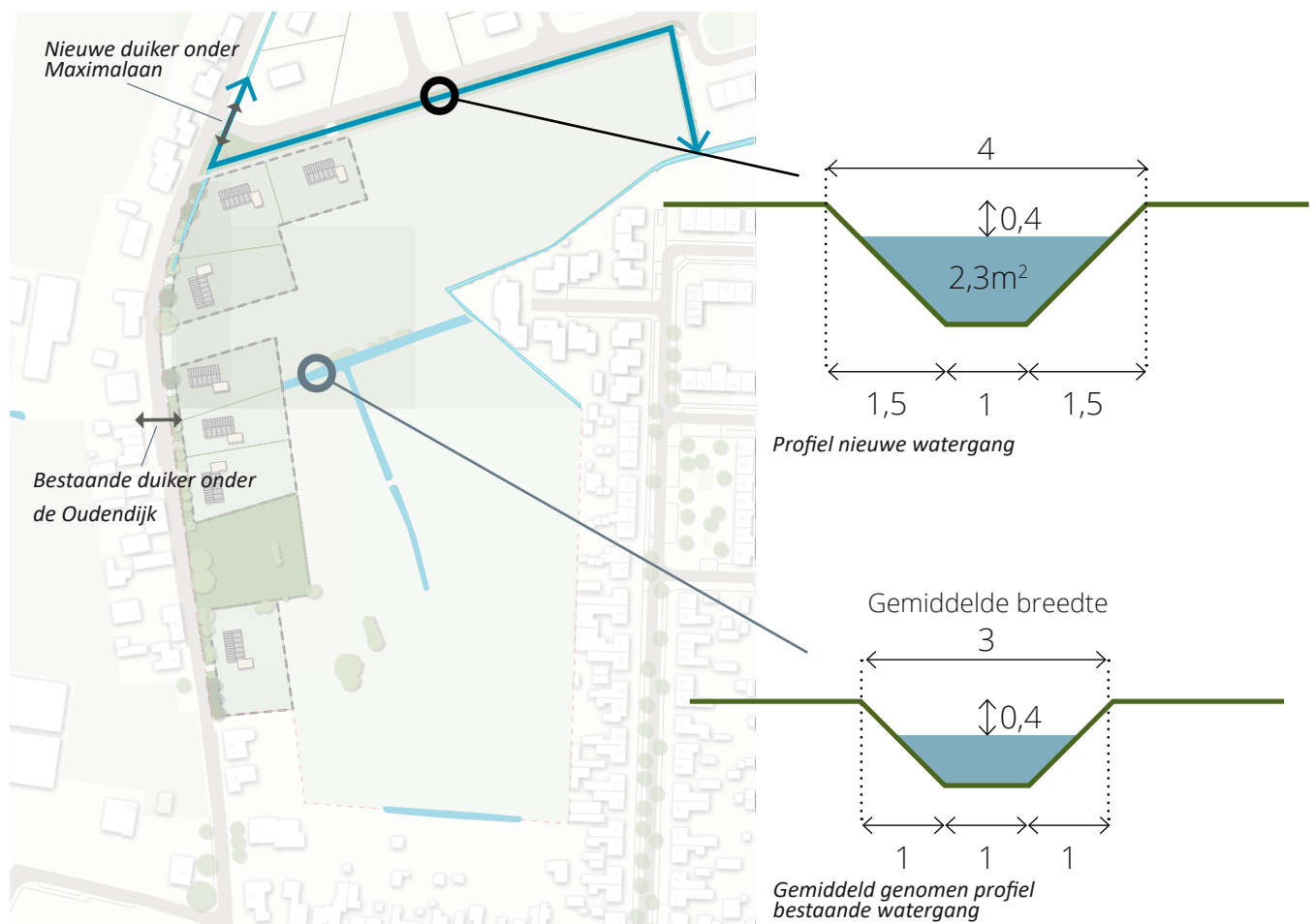
1. Schoonhouden	bijv. geen uitlogende bouw materialen toepassen
2. Scheiden	bijv. aparte hemelwaterriolering aanleggen
3. Schoonmaken	bijv. toepassen bodempassage

Afkoppelen is één van de manieren om te komen tot een duurzame waterhuishouding en waterketen. Duurzaamheid wordt daarbij gedefinieerd als oplossingen met zo min mogelijk negatieve en zo veel mogelijk positieve effecten voor het milieu, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Gemeente en waterschap hebben daarbij een gezamenlijk belang bij afkoppelen. Het is een evenwicht tussen enerzijds de werking van de zuivering en anderzijds het hydraulisch en milieutechnisch functioneren van het gemeentelijk rioolstelsel.

Waterberging

De bestaande oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit acht schuren/opstallen en twee bestaande woningen bedraagt ca. 1.740 m². De oppervlakte aan bestaande erfverharding bedraagt ca. 1.810 m². Totaal is de bestaande oppervlakte verhard oppervlak ca. 3.550 m².

In de toekomstige situatie mogen er woningen en bijgebouwen gebouwd worden, en mag er verharding worden aangelegd. Verwacht wordt dat de woningen ca. 150 m² aan bebouwd oppervlak kennen. Daarnaast mag er maximaal 150 m² aan bijgebouwen per woning worden gerealiseerd. Tesaamen met ca. 200 m² (inschatting) aan erfverharding per woning komt dit op 500 m² verhard oppervlak per kavel. Dit is ca 40 - 65% van het perceel. Gezien de grote omvang van de percelen is dit een rieële inschatting. In de toekomstige situatie met de inrichting van zeven kavels betekent dit een totaal van ca. 3.500 m² aan bebouwd en verhard oppervlak. Er is dus als gevolg van de ontwikkeling een kleine afname van het bebouwd en verhard oppervlak van 3.550 m² naar 3.500 m² aan de orde.



Figuur 5.4: Bestaande te dempen watergang + Nieuw te graven watergang

Binnen het plangebied ligt een watergang in west-oostelijke richting. Dit betreft een B watergang. De watergang staat door een duiker in verbinding met een B-watergang ten westen van de Oudendijk. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande watergang tussen de nieuwe te ontwikkelen percelen gedempt. De watergang op het achterterrein blijft vooralsnog behouden. De duiker onder de oudendijk wordt afgesloten. De gedempte inhoud van de waterbergingscapaciteit betreft ca. 43 m³ (lengte: 43 m, bergend vermogen per strekkende meter ca. 1,0 m²). De watergang aan de oostzijde van het perceel, die de grens vormt van het plangebied, blijft behouden.

Ten zuiden van de Maximalaan wordt een nieuwe watergang gegraven die aansluit op de bestaande watergang aan de oostgrens. Een nieuwe duiker onder de Maximalaan verbindt de nieuwe watergang met de bestaande watergang te noorden van het plangebied. De capaciteit van de nieuw te graven watergang betreft ca. 550 m³ (lengte: ca. 240 m, bergend vermogen per strekkende meter ca. 2,3 m²) en compenseert ruimschoots de te dempen watergang.

In figuur 5.4 wordt het oude en nieuwe verloop van het water getoond.

Hemelwater dient op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. In het opgestelde landschapsinrichtingsplan is tevens voorzien in het behoud en waar mogelijk toevoeging van wadi's. Deze zijn in eerste instantie bedoeld om een eenduidig beeld aan de Oudendijk te realiseren. Daarnaast kan bij grote regenbuien het hemelwater wat niet op eigen terrein infiltreert via de wadi's infiltreren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft een kleine afname van het bebouwd en verhard oppervlak tot gevolg. Compensatie voor waterberging is dus niet aan de orde. De bestaande watergang in het midden van het plangebied wordt gedempt tussen de nieuw te ontwikkelen percelen en ruimschoots gecompenseerd door een nieuwe watergang met een grotere waterbergingscapaciteit langs de zuidzijde van de Maximalaan.

Aan de Oudendijk is sprake van een persriool. Het hemelwater mag niet op het bestaande stelsel worden aangesloten. Het hemelwater moet verplicht op eigen perceel worden hergebruikt of geïnfiltreerd. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het afvalwater kan op de bestaande persriolering worden aangesloten.

5.3.4 Wegverkeerslawaaï

Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor) wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. 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.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Conclusie

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.

Uiteraard zullen de woningen aan het binnenniveau van 33 dB moeten voldoen, waarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening (verantwoord woon-en leefklimaat) kan aanvullend het volgende worden gesteld. Er heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord'. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

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 bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' is tevens een aanvullend akoestisch onderzoek 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 verkeersaantrekkende 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.

- *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 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, 5 woningen, is gelet op de omvang veel kleiner dan de uit het onderzoekgebleken toename van het gehele woongebied Oud Gastel Noord. Qua geluidhinder zal de geluidsbelasting vanwege de verkeersgeneratie niet verder toenemen. Er vindt geen onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat ter plaatse van de omliggende en bestaande woningen in het plangebied plaats.

5.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

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. Aan de Oudendijk 39c is een tuinbouwbedrijf gevestigd, een boomkwekerij. In de VNG-brochure is een boomkwekerij als een categorie 2 bedrijf opgenomen met een richtafstand van 30 meter. De richtafstand van het bedrijf reikt 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. Binnen het plangebied worden alleen woningen gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3.6 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt.

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 7 woningen, waarvan 5 extra ten opzichte van de bestaande situatie, wordt de grens zoals gesteld in de Regeling-NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIMB), de grens van 1500 woningen, niet overschreden.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken). Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

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 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. Voor de bestaande woonpercelen wijzigt er niets en is een toetsing niet aan de orde.

Risicokaart

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Echter de hoge druk aardgasleiding met kenmerk z-529 ligt wel op korte afstand. De werkdruk van deze leiding is 40 bar en de diameter 4 inch. De leiding heeft een invloedsgebied van 50 meter. Het plangebied ligt op een meer dan 50 meter afstand, ruim 160 meter van de leiding.



Figuur 5.5: Uitsnede risicokaart, locatie zwart omlijnd

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 dieselolietransporteert. 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. Het voorliggende bestemmingsplan valt onder de werking van het Standaardadvies, aangezien de ontwikkeling buiten de PR-contouren plaatsvindt, waarbij er geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan. Het Standaardadvies is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

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/propana (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/Propana geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10-6/jaar. Omdat geen sprake is van structureel transport van LPG/propana (GF3) is geen sprake van een (relevant) groepsrisico.

De gemeente Halderberge heeft een Standaard verantwoording groepsrisico opgesteld. 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.

Conclusie

Het plangebied ligt buitende PR 10-6-contouren het invloedsgebied van risicobronnen, waardoor het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen belemmering vormt voor het toevoegen van nieuwe kwetsbare objecten. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van maximaal 7 woningen.

5.5 Kabels en leidingen

Binnen of in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.6 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 7 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen. De oppervlakte is met circa 0,7 hectare veel minder dan het oppervlakte criterium van 100 hectare. Dit betekent dat de drempelwaarde uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat lopende vervolgonderzoeken voor flora en fauna en archeologie duidelijkheid moeten bieden of een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Conclusie

Gelet op de geringe omvang van het project, de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken (zie ook de voorgaande paragrafen) én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), kan geconcludeerd worden dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Het slopen van de gebouwen en de herontwikkeling leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing voor de steenuil is aangevraagd. Een ontheffing voor de kerkuil moet nog worden aangevraagd.

6 Juridische planopzet

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het perceel.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen. Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is gedetailleerd, met nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Agrarisch

De op de verbeelding als ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Er zijn, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde, geen bouwwerken mogelijk.

Groen

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, wegen, trottoirs en speelvoorzieningen en water. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen van algemeen nut mogen worden gebouwd.

Verkeer - verblijfsgebied

Deze bestemmingen zijn gegeven aan de wegen en de gebieden met een functie voor verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor woningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouw zijn eveneens regels opgenomen.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat het in gebruik nemen van de gronden en de gebouwen pas mogelijk is indien de inrichtingselementen uit het landschaps-inrichtingsplan zijn gerealiseerd. Of dat verzekerd is dat dit binnen een jaar alsnog gedaan wordt.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor onder andere aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ondergronds bouwen en de kapvormen.

Tevens zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot parkeergelegenheid bij woningen.

Algemene gebruiksregels

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een zestal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

Met de algemene afwijkingsregels kan voor enkele algemene onderwerpen afgeweken worden van hetgeen is vastgelegd in de specifieke bestemmingen. Onderwerpen waarvoor een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen zijn onder meer uitbreiding van een bijgebouw bij een woning, realisatie van nutsvoorzieningen, het met 10% afwijken van in het -plan aangegeven maten en percentages en plaatsen van antennemasten.

Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande bebouwing

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 11) die bepaald dat voordat de bestaande bebouwing in het plangebied gesloopt mag worden, de compensatie ten behoeve van mitigatie moet hebben plaatsgevonden.

Overgangsrecht

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde vergunning mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Illegale bouwwerken en/of illegaal gebruik vallen niet onder het overgangsrecht. Daarnaast eindigt de bescherming van het overgangsrecht indien het afwijkende gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Oudendijk 58-60 te Oud Gastel”.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Er is één vooroverleg reactie binnen gekomen van het waterschap. De reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan. De bestaande watergang wordt gedempt ter hoogte van de nieuwe te ontwikkelen pelen, over een lengte van ca. 43 m. Tevens wordt een duiker die onder de Oudendijk doorloopt afgesloten. Er wordt aan de zuidzijde van de Maximalaan een nieuwe watergang gegraven die de gedempte watergang ruimschoots compenseert. In waterparagraaf 5.3.3 wordt de aanpassing nader toegelicht.

Ontwerp en zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 april tot en met 27 mei 2020 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. De ingediende reacties hebben geleid tot aanpassingen aan de toelichting en regels van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen in de regels hebben betrekking op het borgen van twee parkeerplaatsen per woning en het instellen van een maximum oppervlak van het hoofdgebouw. De zienswijzennota is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Oudendijk 58-60 te Oud Gastel'.

Er is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De eerste heeft betrekking op provinciale regelgeving. Inmiddels is de Interim Omgevingsverordening van kracht in plaats van de Verordening Ruimte. Verder is de toelichting aangepast op de verkregen ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Aangezien de regels van het bestemmingsplan worden aangepast wordt ook het bestemmingsplan in juridische zin gewijzigd vastgesteld.

