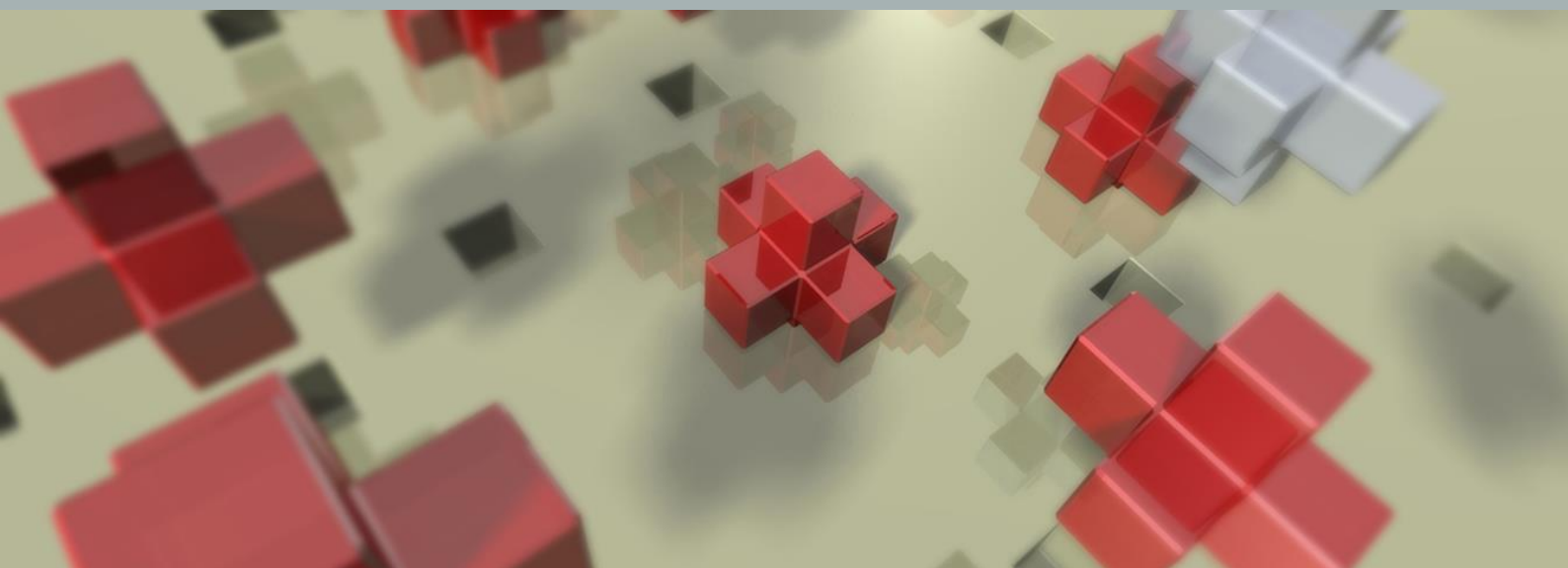


Uitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 1'

Gemeente Halderberge

Vastgesteld



Uitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 1'

Gemeente Halderberge

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X08364.088619_3
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1655.BPU3000-C001
Datum:	28 maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Halderberge Claire Hoogers, Jan van Kleef, Marco Braspenning
Projectteam BRO:	Joost van der Aa
Concept:	juni 2016
Voorontwerp:	september 2016
Ontwerp:	13 december 2016
Vaststelling:	28 maart 2017
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 1
Beknopte inhoud:	-

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. PLANBESCHRIJVING	8
4. BELEIDSKADER	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.3 Provinciaal beleid	15
4.4 Gemeentelijk beleid	22
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
5.3 Geluid	31
5.4 Bedrijven en milieuzonering	32
5.5 Geur	34
5.6 Bodem	34
5.7 Flora en fauna	35
5.8 Luchtkwaliteit	39
5.9 Externe veiligheid	40
5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden	43
5.11 Water	50
5.12 Verkeer en parkeren	54
5.13 Technische infrastructuur	55

6. TOELICHTING OP DE REGELS	56
6.1 Inleiding	56
6.2 Algemeen	57
6.3 Toelichting bestemmingen	60

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
---------------------------------------	-----------

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	65
8.1 Inspreek	65
8.2 Overleg	65
8.3 Vaststellingsprocedure	66
8.4 Beroep	66

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Aanvullend akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Actualiserend vooronderzoek bodem
- Bijlage 5: Natuuronderzoek
- Bijlage 6: Steenuilenonderzoek
- Bijlage 7: Memo Omgevingsdienst externe veiligheid
- Bijlage 8: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 9: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 10 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Karterend booronderzoek
- Bijlage 12: Inventariserend veldonderzoek archeologie
- Bijlage 13: Eindrapportage waterhuishouding Oud Gastel Noord
- Bijlage 14: Functioneel waterhuishoudelijk ontwerp Oud Gastel Noord
- Bijlage 15: Reacties vooroverleg
- Bijlage 16: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

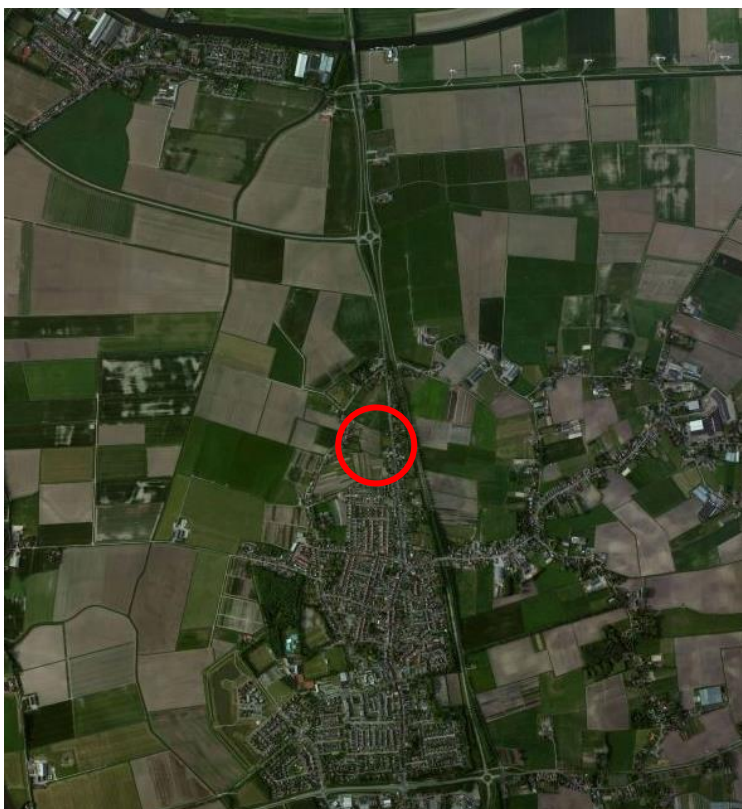
De gemeente Halderberge is voornemens om in Oud Gastel in het gebied omsloten door de Oudendijk, Rijpersweg en de Willem Alexanderstraat maximaal 150 woningen te realiseren (gemeenteraadsbesluit d.d. 30 mei 2013). Dit woningbouwplan is bekend onder de naam 'Oud Gastel Noord'. Ten behoeve van voornemen is het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2014). Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het uitgangspunt is dat de woningbouw in het gebied gefaseerd ontwikkeld gaat worden. In het betreffende bestemmingsplan is een groot deel van de gronden bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Burgemeester en wethouders zijn verplicht om deze bestemming binnen de planperiode uit te werken. Een aantal locaties heeft in het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' reeds de bestemming 'Wonen' gekregen en behoeft niet meer te worden uitgewerkt.

Het voorliggende uitwerkingsplan betreft de eerste fase van de uitwerking van de overige gebieden. Deze fase omvat een vijftal locaties centraal en zuidelijk in het gebied. In totaal worden in dit deelgebied maximaal 51 woningen ontwikkeld. Tevens wordt een deel van de infrastructuur en het overige openbare gebied uitgewerkt en gerealiseerd. Onderhavig plan geeft een uitwerking en directe juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van deze eerste fase. De overige gebieden worden in een later stadium afzonderlijk uitgewerkt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oud Gastel aan de rand van de bestaande woonkern. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de bestaande woonpercelen aan de Rijpersweg en aan de zuidkant aan de woonpercelen aan de Willem Alexanderstraat/Rijpersweg. Aan de west- en noordkant wordt de begrenzing gevormd door de voor de beoogde ontwikkeling benodigde gronden. De gronden binnen het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie G, nummers 1856, 2077 (ged.), 2203, 2204, 2205, 2206 en 2207 (ged.).

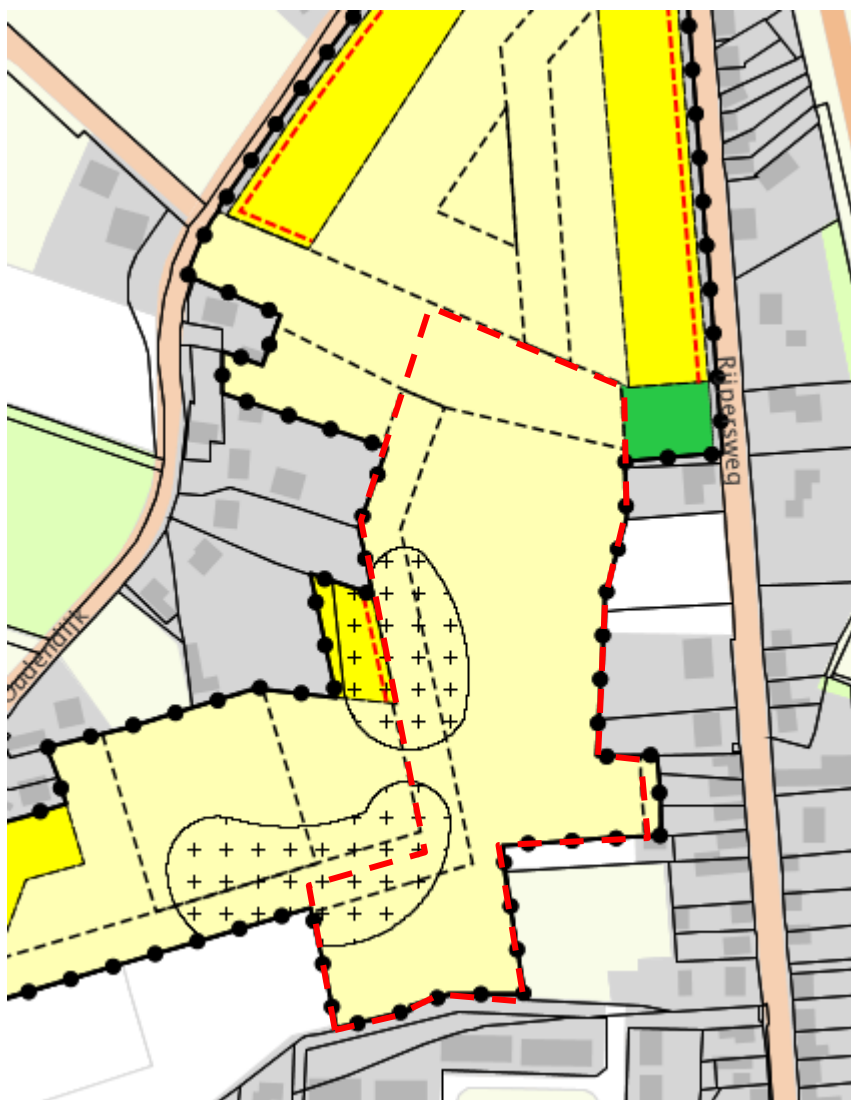
Op afbeelding 1 is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in de nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van het uitwerkingsplan.



Afbeelding 1.1: ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' van de gemeente Halderberge het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge op 11 december 2014 en is thans onherroepelijk. Het plangebied heeft geheel de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Verder zijn in delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduidingen 'ontsluiting' en 'specifieke vorm van wonen – stedenbouwkundige drager'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' opgenomen.



Afbeelding 1.2: uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord'

De bestemming 'Woongebied – Uit te werken' bevat een uitwerkingsplicht voor Burgemeester en wethouders van Halderberge om het plan uit te werken met inachtneming van de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' (artikel 6.2). Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in deze uitwerking voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

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

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

2. BESTAANDE SITUATIE

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

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

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

Het plangebied en de overige gronden van het vigerende bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' waren voorheen in gebruik door een tuincentrum met de daarbij behorende bebouwing. Deze functie is enige jaren geleden geamoveerd en de bebouwing is gesloopt. Tot de tijd dat de gronden binnen het plangebied herontwikkeld gaan worden, zijn deze agrarisch in gebruik. De gronden zijn onbebouwd en in eigendom en beheer van de gemeente Halderberge. In de omgeving zijn verder woningen (langs de Oudendijk, de Rijpersweg en de Willem Alexanderstraat) en onbebouwde agrarische gronden aanwezig. Ca. 100-150 meter oostelijk van het plangebied is de provinciale weg N268 gelegen.

3. PLANBESCHRIJVING

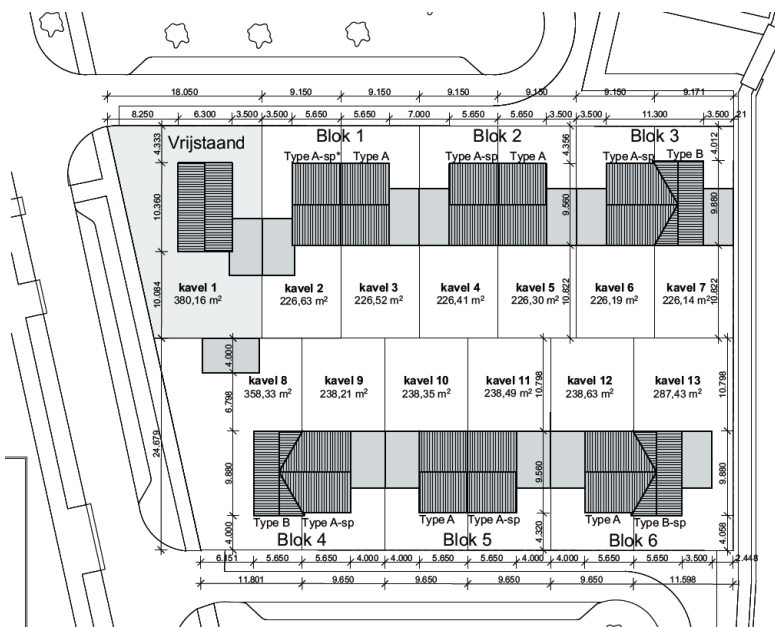
De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitwerking van de eerste fase van de door het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' gefaciliteerde woningbouwontwikkeling. Het plan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma van maximaal 51 woningen, verdeeld over een vijftal locaties. De woningtypologie is niet vaststaand. Beoogd wordt om een divers woningaanbod binnen het plangebied te realiseren. Het plangebied wordt verder ingericht met openbaar gebied zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen en een ontsluitingsweg. De navolgende figuren geven een beeld van de beoogde invulling van de woongebieden. Het uitwerkingsplan biedt echter zoals aangegeven mogelijkheden voor een invulling met andere woningtypen of een andere verdeling van de woningaantallen.



Afbeelding 3.1: beoogde invulling van het plangebied met vijf woongebieden (geel), groenvoorzieningen en een ontsluitingsweg



Afbeelding 3.2: beoogde invulling deelgebied 1, noordelijk in het plangebied



Afbeelding 3.3: beoogde invulling deelgebied 2, centraal in het plangebied



Afbeelding 3.4: beoogde invulling deelgebieden 3 (boven, links), 4 (boven, rechts) en 5 (onder), zuidelijk in het plangebied

In deelgebied 4 (het meest oostelijke deelgebied) wordt een bijzonder woningtype gerealiseerd, namelijk betaalbare levensloopgeschikte woningen. Deze woningen hebben noodzakelijkerwijs alle woonfuncties op de begane grond, inclusief een slaapkamer met badkamer. De totale oppervlakte van het deelgebied (circa 635 m²) leent zich voor een ontwikkeling van 3 woningen met een gemiddelde kaveloppervlakte van net boven de 200 m² (één vrijstaande en één twee-aaneengebouwde woning). De verdieping is functioneel ondergeschikt aan het woonprogramma en kan ingevuld worden met bijvoorbeeld een extra slaapkamer en bergruimte.

Gezien het belang van realisatie van levensloopbestendige woningen voor de gemeente en vanwege de geringe kaveldiepte en het benodigde programma op de begane grond van de woningen is ter plaatse van deze woningen een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Deze specifieke bouwaanduiding maakt het mogelijk om ter plaatse een kortere afstand dan 3 meter tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens toe te staan.

Er ontstaat geen wederzijdse hinder voor de woningen. Bovendien zijn deze niet in de nabijheid van hoofdgebouwen buiten het plangebied gesitueerd, zodat ook voor omwonenden geen onevenredige hinder ontstaat.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

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

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

lijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. Deze motiveringsplicht geldt ook voor uitwerkingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder voor duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

Trede 1.

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 51 woningen. Daarmee is er sprake van een stedelijk ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing.

In het moederplan ‘Oud Gastel Noord’, dat is vastgesteld op 11 december 2014 en derhalve minder dan 2 jaar oud is, is een uitgebreide onderbouwing voor de realisatie van maximaal 150 woningen in het gehele plangebied Oud Gastel Noord opgenomen en is aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan deze maximaal 150 woningen. Bij het voorliggende uitwerkingsplan wordt rekening gehouden met dit maximumaantal. Het uitwerkingsplan voorziet in maximaal 51 woningen binnen onderhavig plangebied. De onderbouwing van de woningbouwbehoefte is gebaseerd op de Woonvisie 2016-2020 van Halderberge, de meest actuele woningbouwprogrammering 2015-2025, de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, regionale woningbouwafspraken, een woningmarktonderzoek en het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

De woningbouw, waarin dit uitwerkingsplan voorziet, behoort tot de harde plancapaciteit in de woningbouwprogrammering 205-2020. Er zijn ook geen nieuwe omstandigheden aanwezig, die een negatief effect op de woningbouwbehoefte hebben. Dit blijkt ook uit de voortvarendheid waarmee de kavels in het plangebied zijn verkocht.

Er is dan ook sprake van een actuele regionale behoefte aan de beoogde woningen.

Trede 2.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen een gebied dat voorheen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling was aangewezen, maar inmiddels provinciale in de Verordening Ruimte 2014 als bestaand stedelijk gebied is aangewezen. Deze transformatie is verantwoord in het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Hiermee wordt voldaan aan trede 2.

Trede 3.

Het plangebied is goed ontsloten, door de Oudendijk en de Rijpersweg. Zoals in paragraaf 5.12 'Verkeer en parkeren' is aangegeven, worden er drie ontsluitingen van het plangebied op deze wegen gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een goede ontsluiting van het plangebied. Ook is er een bushalte aan de Rijpersweg waar de buslijnen 103 en 111 langs komen, waardoor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer geborgd is.

Conclusie

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

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is een partiële herziening van de Structuurvisie vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de

functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Een en ander is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Het plangebied behoort deels tot een kern in landelijk gebied en betreft deels een zoekgebied voor verstedelijking. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met het voorliggende uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

SER-ladder

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te zien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, wil de provincie dat de zogenoemde SER-ladder wordt gehanteerd. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de SER-ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening Ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven. Het plangebied behoort inmiddels tot bestaand stedelijk gebied.

Regionale afstemming

Gemeenten en provincie voeren regionaal overleg om een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen een regio te bevorderen. In het regionaal ruimtelijk overleg zet de provincie in op het intensiveren van ruimtegebruik rondom hoogstedelijke zones, stedelijke en goederen- knooppunten om zo de verknoping van stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur te bereiken.

Regionale Agenda Wonen

In regionaal verband worden jaarlijks regionale agenda's voor wonen opgesteld. Belangrijk doel hiervan is dat er steeds een actueel beeld bestaat van wat er speelt op de regionale woningmarkt, waar knelpunten zijn of dreigen en welke strategieën moeten worden ingezet om adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek van de woningmarkt.

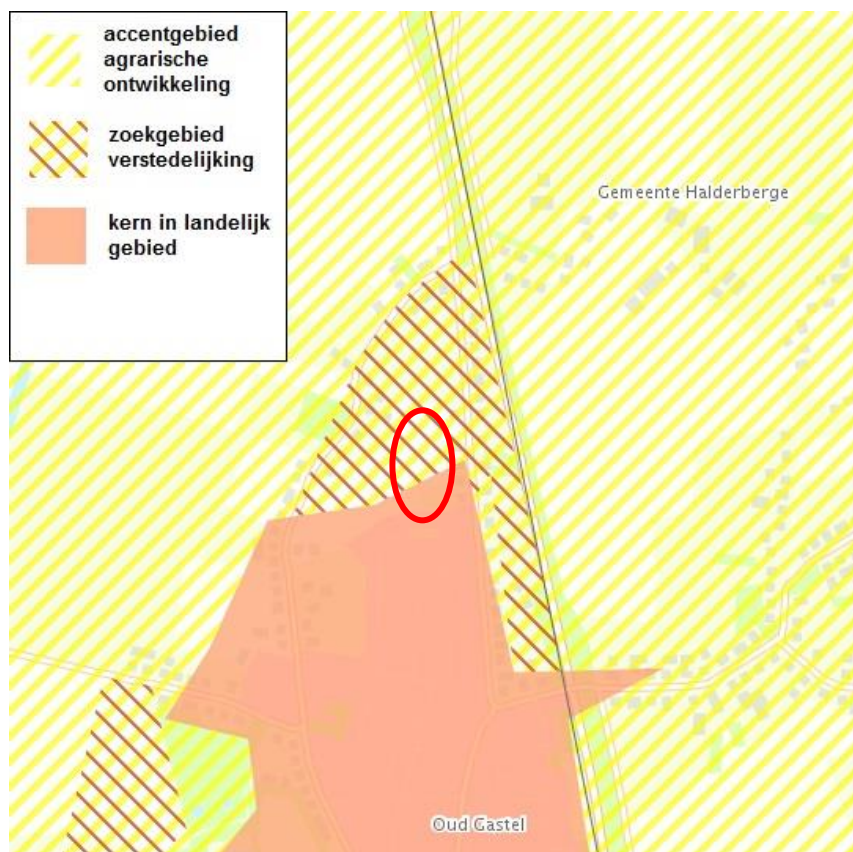
In de regionale agenda's voor wonen staan vanuit provinciaal belang:

- de regionale afspraken over de gemeentelijke woningbouwprogramma's centraal, evenals de regionale afstemming van de plancapaciteiten voor woningbouw, zowel kwantitatief als kwalitatief. In kwalitatieve zin wordt daarbij bijvoorbeeld ingegaan op thema's als:
 - de aansluiting van vraag en aanbod;
 - de betaalbaarheid van het wonen;
 - de regionale opgaven op het vlak van wonen met zorg en welzijn;
- de herstructureringsopgave binnen de bestaande woningvoorraad;
- het omgaan met (aanstaande) situaties van de bevolkingskrimp.

In de regionale ruimtelijke overleggen worden op basis van de regionale agenda's voor wonen afspraken gemaakt.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in een zone die op de structuurenkaart van de Structuurvisie is aangewezen als 'Zoekgebied verstedelijking'. Het meest zuidelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen een 'Kern in landelijk gebied'.



Afbeelding 4.1: structuurenkaart Structuurvisie 2010 – Partiële herziening 2014

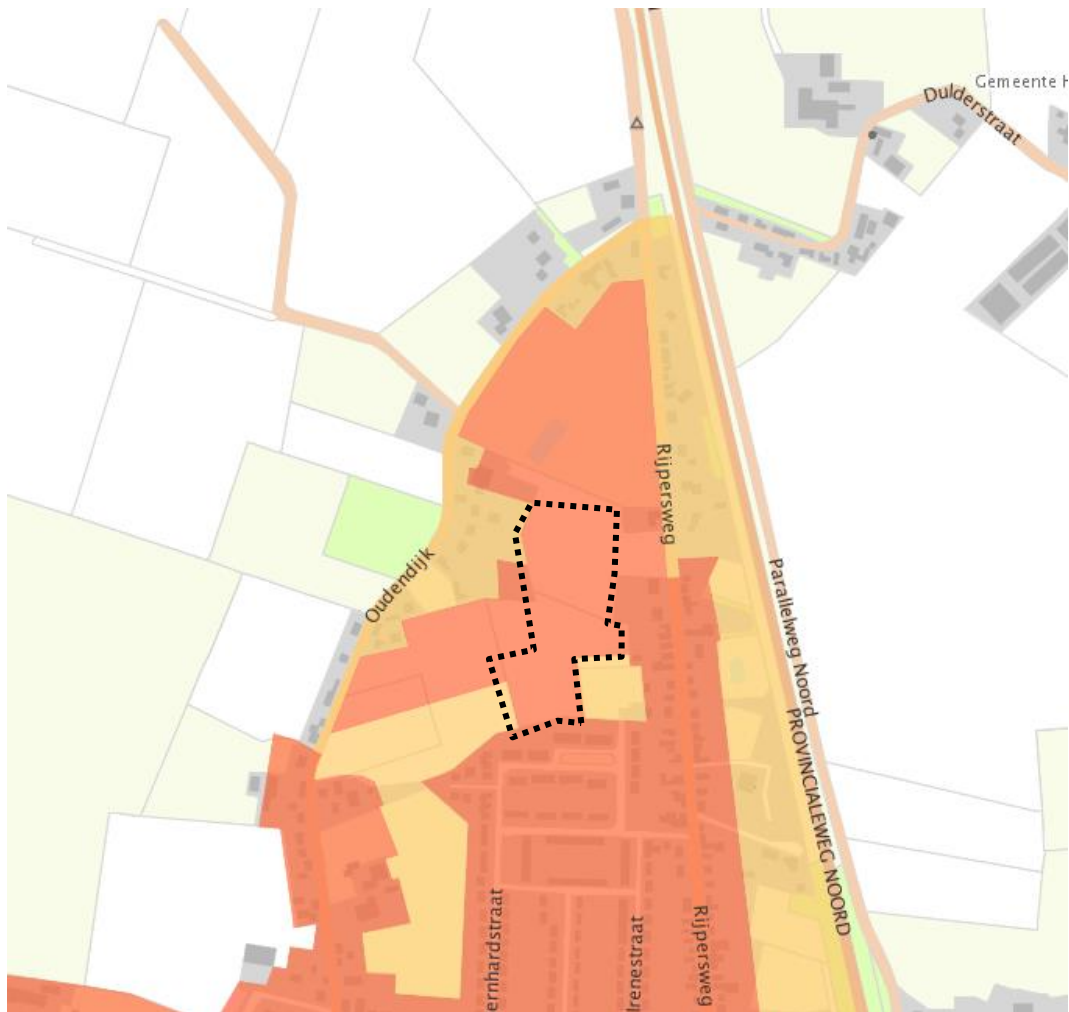
De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Zoals in de vorige paragraaf bij de Ladder voor duurzame ontwikkeling is aangegeven, is er sprake van een woningbehoefte. Het realiseren van de maximaal 150 woningen, waarin de planontwikkelingen in Oud Gastel Noord gefaseerd voorzien, is niet mogelijk middels inbreiding of herstructurering. Dit volgt reeds uit de toelichting bij het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Inmiddels zijn het plangebied en de overige gronden binnen Oud Gastel Noord als bestaand stedelijk gebied aangemerkt (zie ook hierna onder 'Verordening Ruimte 2014'). Hiermee is voldoende aangetoond dat voor wat 'concentratie van verstedelijking', 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'SER-ladder' aan de Structuurvisie oordt voldaan. Voor wat betreft 'ruimtelijke kwaliteit', 'regionale afstemming' en 'regionale agenda wonen' wordt verwezen naar de onderbouwing aangaande de Verordening Ruimte die hierna volgt.

Verordening Ruimte 2014

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

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

Zoals uit afbeelding 4.2 blijkt, ligt het plangebied binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte 2014 als 'Bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Dit is een gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is. De volgende artikelen uit de Verordening Ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.



Afbeelding 4.2: uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening Ruimte 2014

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

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

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

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

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

Stedelijke ontwikkeling (artikel 4.2)

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

Nieuwbouw van woningen (artikel 4.3)

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 is niet van toepassing op uitwerkingsplannen van bestemmingsplannen die niet ouder dan 10 jaar zijn. Dit artikel is derhalve niet van toepassing op het voorliggende plan. De afweging met betrekking tot deze zorgplicht heeft reeds in het kader van het moederplan plaatsgevonden. Voorliggend uitwerkingsplan voldoet aan de daarin gestelde kaders.

Stedelijke ontwikkeling

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Derhalve wordt voldaan aan artikel 4.2 van de verordening.

Regels voor nieuwbouw van woningen

Uit de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Halderberge en de daarbij behorende woningbouwprogrammering 2015-2025 (zie paragraaf 4.4, Gemeentelijk beleid: 'Woonvisie 2016-2020: Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant') blijkt dat de gefaseerde ontwikkeling van Oud Gastel Noord met in totaal maximaal 150 woningen tot de harde plancapaciteit behoort. De realisatie van maximaal 51 woningen binnen het onderhavige plangebied past binnen de harde plancapaciteit. De woningbouwprogrammering wordt in de subregio 'West-Brabant West' regelmatig afgestemd (kwalitatief en

kwantitatief). Daarbij wordt rekening gehouden met deze harde plancapaciteit. Het uitwerkingsplan voldoet aan artikel 4.3 van de verordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

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

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

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

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



Afbeelding 4.3: toekomstbeeld Halderberge, visiekaart Structuurvisie Halderberge 2025

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan wordt ingezet op de strategie 'Ontwikkelen': ontevreden over de huidige functie, nieuwe kansrijke functie inbrengen, duidelijkheid over kwaliteit en procedure; actieve, eventueel risicodragende, benadering om procedure te doorlopen en nieuwe functie te faciliteren. Dit betekent dat het plan Oud Gastel Noord nog steeds deel uitmaakt van het voorgenomen woningbouwprogramma. De voorgestane ontwikkeling, 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.

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

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

agenda uit de Woonvisie. Als rode draad door de Woonvisie lopen de 4 gemeentelijke woonwaarden:

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

Goed wonen voor iedereen

Goed wonen voor iedereen betekent onder meer dat de woningvoorraad toekomstig moet zijn. Op basis van de bevolkingsprognose wordt een bevolkingskrimp voor de gemeente Halderberge 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 2015-2025 is de nieuwbouwopgave voor Halderberge vastgelegd. Deze is gericht op de ambitie om ruim 700 woningen te realiseren binnen de betreffende periode. Dit programma is dynamisch en flexibel van opzet en is daarom als bijlage bij de Woonvisie opgenomen. De Woonvisie geeft wel kaders voor de invulling van het woningbouwprogramma. Nieuwe verzoeken voor woningbouw worden getoetst aan de volgende criteria: realiteitsgehalte, beleid, volkshuisvestelijke waarde, goede ruimtelijke inpassing, bijdrage aan leefbaarheid en bijdragen aan duurzame ontwikkeling.

Kernkwaliteiten van Oud Gastel

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

Aan de noordkant van de kern wordt ingezet op een gefaseerde uitbreiding van de kern. De onderhavige planontwikkeling vormt de eerste fase van deze ontwikkeling, waarvoor in het moederplan 'Oud Gastel Noord' de kaders zijn gesteld. Kansen voor Oud Gastel zijn:

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

Doorwerking plangebied

De locatie Oud Gastel Noord is in de woonvisie beschreven als een locatie waar gefaseerde uitbreiding van de kern wordt beoogd. In het moederplan 'Oud Gastel Noord' is een maximaal aantal van 150 woningen opgenomen. Dit aantal is ook opgenomen in het meest recente woningbouwprogramma 2015-2025, dat als bijlage bij de Woonvisie is toegevoegd. Het nieuwbouwprogramma voor de kern Oud Gastel ziet er volgens de programmering als volgt uit.

	Harde/ zachte plancapaciteit	Totaal bruto programma project	Bruto nog te realiseren (totaal)	Netto nog te realiseren (toevoeging)
Oud Gastel				
Centrumplan: Bernardusschool/ medisch centrum	zacht	14	14	14
Vml. Parochiehuis	zacht	16	16	16
Linde/ Joannesschool	zacht	30	30	30
Oud Gastel Noord	hard	150	150	150
Kerkstraat 23-25	hard	12	12	9
Rozenhof (Blankershove)	hard	15	15	15
Rijpersweg 73	hard	5	3	3
Roosendaalsebaan/ W. vd Mastbaan	hard	7	3	3
De Potterestraat	hard	1	1	1
Veerkensweg 11 a	hard	1	1	1
Totaal Oud Gastel		210	245	242

Tabel 4.1: woningbouwprogramma gemeente Halderberge 2015-2025

De maximaal 150 woningen, die volgens het moederplan 'Oud Gastel Noord' mogen worden gebouwd, zijn als harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma opgenomen. Het voorliggende uitwerkingsplan betreft de uitwerking van een deel van dit woningbouwprogramma, namelijk maximaal 51 woningen en is de eerste fase van de beoogde uitbreiding van de kern. Kwantitatief past de beoogde ontwikkeling van dit uitwerkingsplan dan ook in de Woonvisie 2016-2020.

De woningmarkt is nog altijd lastig in te schatten en de woningbehoefte op dit moment hoeft niet gelijk te zijn met de behoefte op lange termijn. Echter op langere termijn wordt de vergrijzing sterker en is er juist behoefte aan levensloopbestendige woningen. Hoewel voor de invulling van deze specifieke behoefte hoofdzakelijk wordt gekeken naar het centrumgebied (vrijkomende schoollocaties), wordt ook met de onderhavige planontwikkeling gedeeltelijk invulling gegeven aan deze behoefte. In deelgebied 4, aan de oostkant van het plangebied, worden met een specifieke bouwaanduiding mogelijkheden geboden voor drie levensloopbestendige woningen. Verder is het van belang dat er flexibel omgegaan kan worden met de programmering binnen het plangebied. Het volledig vastleggen van de woningbouwtypologie in het onderhavige plangebied is dan ook niet wenselijk. Ingezet wordt op voldoende flexibiliteit en het mogelijk maken van een gemengd woningbouwprogramma. Derhalve is de woningtypologie niet volledig vastgelegd, maar zijn in het plangebied vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen toegelaten.

Bij de planontwikkeling in het plangebied is rekening tevens gehouden met de kansen en kernkwaliteiten van de kern Oud Gastel. Zo voorziet dit uitwerkingsplan door middel van het opnemen van groene zones tussen de woongebieden en een bredere groenzone (stedenbouwkundige drager) aan de noordkant van het plangebied in een groene en voldoende ruime woonbuurt. Daarmee wordt ook bijgedragen aan een groen en dorps woonmilieu.

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

Welstandsnota Halderberge (2008)

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De welstandsnota omschrijft op welk niveau de welstand van een gebied of object getoetst moet worden. Dit om de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. De medewerkers van bouw- en woningtoezicht toetsen de ingediende bouwplannen allereerst aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota. Indien het bouwplan hier niet aan voldoet, wordt een omgevingsadvies aangevraagd. Een onafhankelijke commissie toetst het bouwplan dan aan de gebiedscriteria van de welstandsnota.

Doorwerking plangebied

De kern Oud Gastel is in de welstandsnota opgedeeld in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Agrarisch gebied oude ontginningen'. Voor het plangebied en de overige gronden van Oud Gastel Noord is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarmee wordt aangesloten bij de categorie 'Gemengd woongebied' (W11) van de welstandsnota.

Verkeersstructuurplan Halderberge en modules bereikbaarheid, leefbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid

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

- Verkeersveiligheid
- Bereikbaarheid
- Leefbaarheid
- Parkeren

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

Doorwerking plangebied

Module bereikbaarheid

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

Module leefbaarheid

Leefbaarheid is moeilijk te toetsen. Om die reden bevat deze module kaders voor het behandelen van klachten en meldingen. Bij de inrichting van het openbaar gebied in het plangebied moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds. De inrichting is zodanig dat er naast een hoofdontsluitingsweg ook verblijfsgebieden worden ingericht. Daarmee wordt aan beide belangen tegemoet gekomen.

Module parkeren

De gemeentelijke 'Kadernota parkeren 2012-2016' vormt de basis voor het parkeerbeleid. Deze komt in de navolgende subparagraaf aan de orde.

Module verkeersveiligheid

In of nabij het plangebied zijn geen locaties aanwezig, waar vanuit verkeersveiligheids-oogpunt maatregelen getroffen dienen te worden. Wegen dienen wel duurzaam veilig te worden ingericht. De wegen in het plangebied zullen overeenkomstig dit uitgangspunt worden ingericht.

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 plangebied

Voor de toepassing van de parkeernormen is een gebiedsindeling opgesteld, waarbij het plangebied onder het gebied 'Rest bebouwde kom' valt. Voor woningen met een oppervlakte groter dan 90 m² geldt een parkeernorm van 2,1 per woning. Deze norm is ook in de planregels vastgelegd. Voor woningen met een oppervlakte kleiner dan 90 m² geldt een parkeernorm van 1,9 per woning. Omdat de oppervlakte van de woningen, alsmede de woningtypologie in de planregels in grote mate worden vrijgelaten, wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. In paragraaf 5.12 Verkeer en parkeren wordt nader ingegaan op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de Kadernota parkeren 2012-2016.

Groenbeleidsvisie 2020 (2012)

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

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

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

Doorwerking plangebied

Bij de uitwerking van het plan wordt aandacht besteed aan het realiseren van groen in het gebied. De ontsluitingsweg en de stedenbouwkundige drager in het noorden van het plangebied, worden bestemd en ingericht conform de profielen die in het moederplan zijn opgenomen. Op deze wijze wordt voldoende groen gewaarborgd. Tevens worden de gebieden tussen de woningen ingericht met groen. Ook aan de oostkant van het plangebied wordt een groenstrook gerealiseerd, die zorgt voor een afscherming ten opzichte van de woningen aan de Rijpersweg.

De belangrijkste groenstructuren zijn vastgelegd op de verbeelding middels de bestemming 'Groen'.

Nota Hereiking Speelbeleid Halderberge 2015-2018 (2015)

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

Doorwerking plangebied

Van de totale oppervlakte van het plangebied (23.971 m²) is ca. 14.950 m² bestemd voor openbaar terrein (bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'). Er is dus voldoende ruimte om te voorzien in 3% van de ruimte voor speelvoorzieningen. De bestemmingsvlakken 'Groen' zijn ook zodanig opgezet dat hiervoor ruimte bestaat. Speelvoorzieningen zijn binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en ook binnen 'Woongebied' toegestaan. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal aandacht worden besteed aan het realiseren van voldoende speelgelegenheid in het plangebied.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van maximaal 51 woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.7 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van het Natuurnetwerk Nederland, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een

Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In het vervolg van dit hoofdstuk, 'Milieuhygiënische en planologische aspecten', zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen voor de betreffende aspecten. Ook wanneer de effecten in totaliteit worden gezien, is er geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

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

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

Enkele wegen in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. Het betreft de Provincialeweg Noord (N268) en de Parallelweg Noord. De onderzoekzones van deze wegen overlappen het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Een akoestisch onderzoek³ heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Hieronder worden de conclusies uit het betreffende onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De aan te leggen ontsluitingswegen in het plangebied zelf zullen een maximumsnelheid van 30 km/uur krijgen met zeer lage verkeersintensiteiten. Deze wegen zijn zodoende niet meegenomen in dit akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in de uit te werken woongebieden van het onderhavige plangebied niet wordt overschreden. Derhalve zijn er geen akoestische belemmeringen vanwege het wegverkeer aanwezig.

In het kader van de vaststelling van het moederplan 'Oud Gastel Noord' is tevens een aanvullend akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar de effecten voor geluid die de realisatie

³ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan Oudendijk te Oud Gastel (projectnr. M13 320.401.2). K+ Adviesgroep bv, 26 november 2013.

⁴ Akoestisch onderzoek effecten bouwplan Oudendijk te Oud Gastel op bestaande woningen (projectnr. M13 320.402.2). K+ Adviesgroep bv, 28 oktober 2014.

tie 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.

Voor het voorliggende uitwerkingsplan zijn met name de woningen aan de Rijpersweg van belang. 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 2 bij deze toelichting gevoegd.

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

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de verkeersgeneratie van de ontwikkeling van het gehele woongebied Oud Gastel Noord en geluidreflectie tegen de nieuwe woningen 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 uitwerkingsplan is gelet op de omvang kleiner dan de uit het onderzoek gebleken toename van het gehele woongebied Oud Gastel Noord. Qua geluidhinder wordt de kleine toename acceptabel geacht. Er vindt geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen plaats.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

eugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁵. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG meerdere omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een rustig gebied; het gewenste omgevingstype voor de te realiseren woningen is het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Derhalve wordt uitgegaan van de reguliere richtafstanden van de VNG-brochure. De volgende bedrijven zijn aanwezig in en in de omgeving van het plangebied.

Bedrijf	Adres	Omschrijving	SBI-code 2008	Grootste afstand	Milieu ca- tegorie	Afstand tot plangebied
M. Broos boom- kwekerij	Oudendijk 39b	Tuinbouw: bedrijfsgebouwen	011, 012, 013	30m	2	300m
Bogers	Oudendijk 58	Akkerbouw en fruitteelt (be- drijfsgebouwen)	011, 012, 013	30m	2	110m
Martien van den Bos	Rijpersweg 77	Dienstverlening t.b.v. de land- bouw: plantsoendiensten en hoevenierbedrijven: b.o. > 500 m ²	016	50m	3.1	220m
Fa. Klep & Zn.	Rijpersweg 82	Vuilophaal- straatreinigingsbe- drijven e.d.	381	50m	3.1	50m

Tabel 5.1: bedrijven in de omgeving van het plangebied

⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

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

Binnen het plangebied worden alleen woningen gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Geur

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

Doorwerking plangebied

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

5.6 Bodem

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

Doorwerking plangebied

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 51 woningen. Een bodemonderzoek is derhalve noodzakelijk. Er heeft in 2013 een verkennend bodem-

onderzoek plaatsgevonden in het kader van het moederplan 'Oud Gastel Noord'.⁶ Gelet op de datering van dit rapport, heeft een actualiserend vooronderzoek plaatsgevonden in het kader van dit uitwerkingsplan.⁷ De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken worden beknopt weergegeven.

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

De resultaten van dit bodemonderzoek gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Uit het actualiserend vooronderzoek is gebleken dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De resultaten van dit vooronderzoek in combinatie met de onderzoeksresultaten uit 2013 geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit in het plangebied en de directe omgeving. De bodemkwaliteit ter plaatse is geschikt voor het beoogde gebruik (wonen) en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Flora en fauna

Natuurwetgeving en Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, de voormalige EHS). Deze is op provinciaal niveau ruimtelijk vastgelegd.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Oudendijk-Rijpersweg te Oud Gastel (projectnr. AM13158). Aeres Milieu B.V., 28 november 2013.

⁷ Actualiserend vooronderzoek Oudendijk-Rijpersweg Oud Gastel (projectnr. AM15381), Aeres Milieu, 6 november 2015.

De Natuurbeschermingswet 1998 heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaardere beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1-soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Brabant (de voormalige EHS) en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. Het Natuurnetwerk Brabant is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het Natuurnetwerk Brabant. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking plangebied

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het moederplan 'Oud Gastel Noord' (de gehele woningbouwont-

wikkeling) zal hebben op beschermde natuurwaarden.⁸ Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Gebiedsbescherming

Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en met de planologische gebiedsbescherming. Natura 2000-gebieden bevinden zich op grote afstand van het plangebied. Het dichtstbij gelegen gebied betreft Krammer-Volkerak, ca. 9 km noordwestelijk van het plangebied. Het plangebied is ook niet gelegen in (de nabijheid van) het Natuurnetwerk Brabant.

Soortenbescherming

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

Daarnaast is het voor wat betreft de categorie vogels aan te bevelen om de beplantingen te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplantingen te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de bouw van de nieuwe woningen. Een ontheffing voor vogels is dan niet nodig.

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

Steenuilenonderzoek

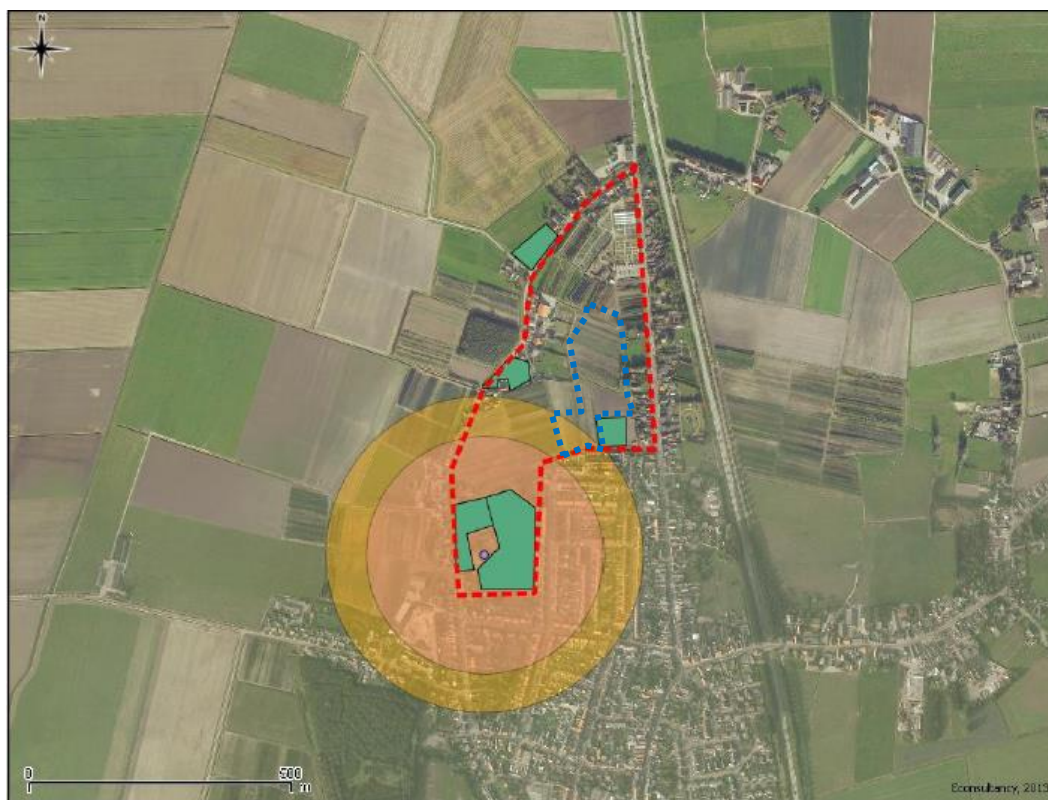
Op basis van de resultaten uit het natuuronderzoek is een steenuilenonderzoek uitgevoerd.⁹ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de steenuil. Binnen de grenzen van de onderzoekslocatie, ca. 250 meter ten zuidwesten van het plangebied, is een broedplaats/territorium van steenuil aanwezig. Daarnaast is duidelijk dat de steenuil sterk afhankelijk is van een beperkt aantal percelen binnen de onderzoekslocatie als foerageer-

⁸ Natuuronderzoek voor Oudendijk te Oud-Gastel (rapportnr. 211x03882.059196_1). BRO, 27 januari 2011.

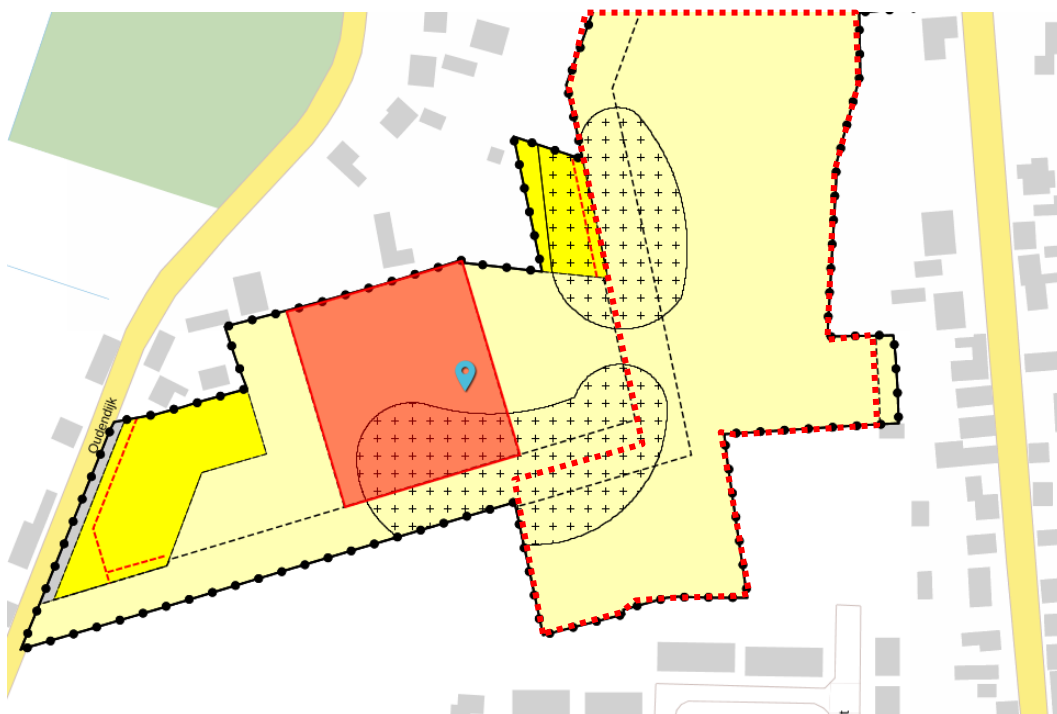
⁹ Steenuilenonderzoek Oudendijk/Rijpersweg te Oud Gastel gemeente Halderberge (projectnr. HAL.BRO.ECO2, rapportnr. 13063369). Econsultancy, 22 augustus 2013.

gebied. Het onderhavige plangebied bevat echter geen essentiële foerageergebieden van de steenuil (zie afbeelding 5.1).



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

Op basis van de effectenanalyse van de onderzoekslocatie en de omgeving zijn bij volledige ontwikkeling van het woningbouwplan Oud Gastel Noord, mitigerende maatregelen benodigd om een negatief effect op de steenuil en daarmee overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. De uitwerking van de te treffen mitigerende maatregelen dient overlegd te worden met een ter zake kundige op het gebied van steenuilen. Om een negatief effect op de steenuil te voorkomen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Dit betreft het realiseren van een mitigerende maatregel in de vorm van een groene inrichting ter plaatse van de aanduiding 'groen'. Deze aanduiding is gelegen buiten het onderhavige plangebied (zie afbeelding 5.2). De mitigerende maatregel dient bij de uitwerking van de overige gronden te worden gerealiseerd.



Afbeelding 5.2: gronden met de aanduiding 'groen' in het moederplan 'Oud Gastel Noord'

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

Conclusie

De middels dit uitwerkingsplan beoogde ontwikkeling (de realisatie van maximaal 51 woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen

(de realisatie van maximaal 1.500 woningen). Het project blijft ruimschoots onder deze drempelwaarde. De voorgestane ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

Risicovolle activiteiten

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

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Halderberge 2012-2015

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

Tevens is beschreven welke randvoorwaarden de gemeente hanteert bij het beoordelen van het groepsrisico en welke ambitiewaarde de gemeente daarbij heeft. Voor woonwijken zijn specifieke afwegingscriteria beschreven. Overschrijding van de oriëntatiewaarde in nieuwe situaties wordt niet geaccepteerd. Bij het mogelijk maken van nieuwe kwetsbare objecten binnen invloedsgebieden van risicobronnen, worden de externe veiligheidsrisico's zorgvuldig afgewogen tegen de wenselijkheid van de objecten op de beoogde plaats. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is daarbij een aandachtspunt.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van een woongebied met maximaal 51 woningen omvat nieuwe kwetsbare objecten en moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevb en het Bevt. Tevens is de gemeentelijke beleidsvisie van belang.

Risicovolle bedrijven

Uit raadpleging van de risicokaart¹¹ blijkt, dat in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd zijn die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt binnen 200 meter van de N268 waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg is zeer beperkt. In 2009 is door de Provincie Noord-Brabant onderzoek¹² gedaan naar het transport over gevaarlijke stoffen over de provinciale/gemeentelijke wegen binnen de

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

¹¹ Te raadplegen via <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>.

¹² Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen, provincie Noord-Brabant, maart 2009.

gemeente Halderberge. Uit het onderzoek volgt dat het aantal LPG- en propaantransporten binnen de gemeente zeer gering is. Ook het aantal transporten van brandbare vloeistoffen (met name benzine en diesel) binnen de gemeente is zeer gering (max. 1100 per jaar). Vervoer van overige categorieën van gevaarlijke stoffen vindt niet structureel plaats.

In de directe omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats (zie memo externe veiligheid, bijlage 7). Aan de Koelestraat in Oud Gastel bevindt zich het bedrijf Jora. Jora transporteert dieselolie. 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 te lopen. 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.

Vanwege de (gedeeltelijke) ligging van het plangebied binnen 200 meter van de weg, dient advies bij de Veiligheidsregio te worden gevraagd. De Veiligheidsregio heeft in het kader van het vooroverleg geconstateerd dat het plan voldoet aan het Standaardadvies van de regio. Het Standaardadvies is opgenomen als bijlage 8. Wel dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Als worst-case benadering kan voor de beoordeling van risico's wordt uitgegaan van ca. 1500 volle vrachtwagens dieselolie (LF1) per jaar. Als hierop de vuistregels uit de concept Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) worden toegepast dan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een relevant plaatsgebonden risico en/of groepsrisico:

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

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

Buisleidingen

Ongeveer 275 meter ten westen van het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Het gaat om een aardgasleiding met een diameter van 4,5 inch en een druk van 40 bar. De PR 10^{-6} -contour ligt niet binnen het plangebied. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het uitwerkingsplan. Het plangebied bevindt zich daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied van de leiding, aangezien dit slechts tot 45 meter aan weerszijden van de leiding ligt. Een berekening van het groepsrisico is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat sprake blijkt te zijn van transport van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Dit transport leidt echter vanwege de aard en beperkte omvang niet tot relevante risico's voor de omgeving. Het groepsrisico wordt acceptabel geacht en is verantwoord in bijlage 9.

Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} -contour, waardoor het plaatsgebonden risico 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 51 woningen. De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft in het kader van het moederplan 'Oud Gastel Noord' geadviseerd omtrent de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen in het gebied. Met deze adviezen wordt bij de uitvoering van de planontwikkeling zoveel mogelijk rekening gehouden.

5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Algemeen

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan over naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

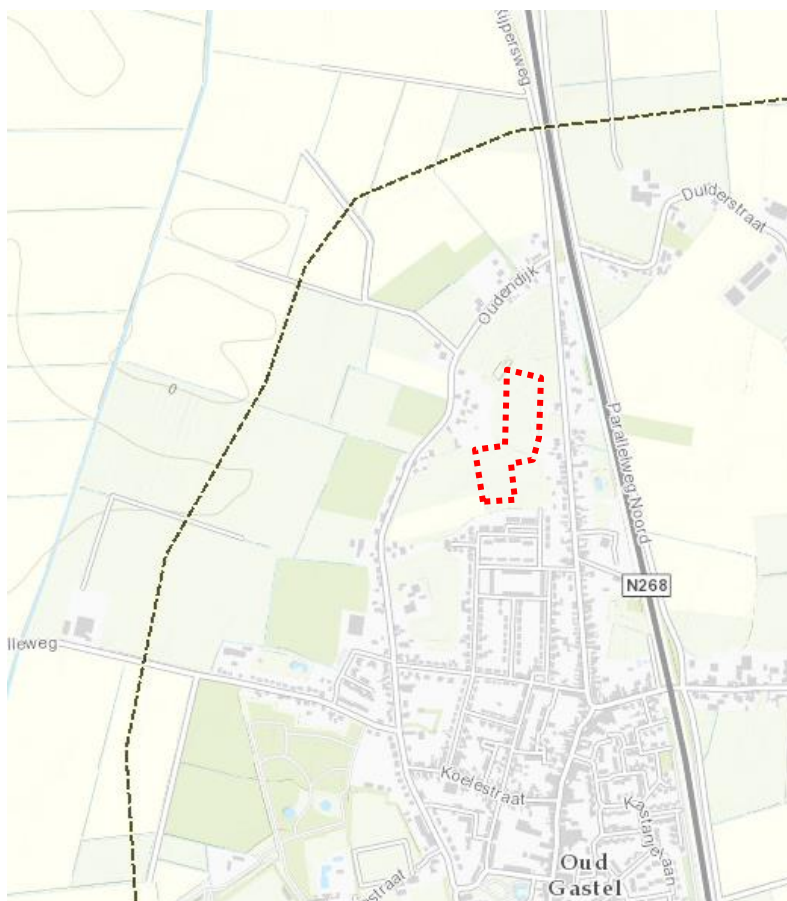
- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorie

Beleidskader

Naast het bepaalde in de Erfgoedwet, is artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening van belang. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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



Afbeelding 5.3: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

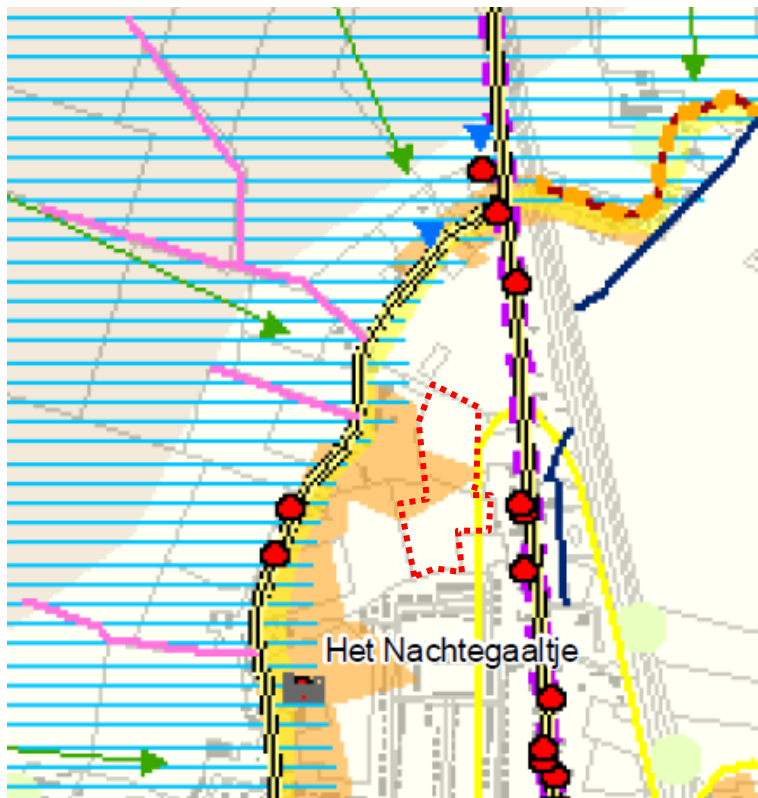
De gemeente heeft op 22 september 2011 de beleidsnota cultureel erfgoed gemeente Halderberge “Inspirerend verleden” vastgesteld waarin sprake is van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge. De centrale visie van

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 voor de komende jaren met name gericht te zijn op de volgende activiteiten:

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

Naast de beleidsnota heeft de gemeente op 6 februari 2014 een cultuurhistoriekaart vastgesteld. Deze gemeentelijke kaart is gebaseerd op en sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Navolgend is een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven.



Afbeelding 5.4: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Halderberge

Doorwerking plangebied

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig. Evenmin behoort het plangebied tot een beschermd stads- of dorpsgezicht. Derhalve is vanuit de Erfgoedwet uitsluitend het aspect archeologie van belang. Dit komt verderop in deze paragraaf aan de orde.

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

Ten westen en ten oosten van het plangebied zijn wegen met historische waarden gelegen, die in de gemeentelijke beleidsnota en de bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart als waardevol zijn aangemerkt: de Oudendijk en de Rijpersweg. Het is van belang dat deze historische structuren behouden blijven.

De Oudendijk ten westen van het plangebied is een historische dijk van hoge waarde. Het oostelijk van deze weg gelegen gebied is een historische bebouwingsconcentratie.

Dit betreft het op afbeelding 5.4 aangegeven oranje vlak, waarvan een klein gedeelte binnen het plangebied loopt. Hier was in 1830 reeds bebouwing aanwezig. Uitgangspunt van het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid met betrekking tot deze bebouwingsconcentraties is het behoud van kernkwaliteiten op basis van planinpassing of –aanpassing. In dit geval is er sprake van planinpassing, doordat de indeling van het plangebied en de situering van de woongebieden aansluit bij de omliggende bestaande structuren. Het plangebied omvat geen percelen, die direct aan de Oudendijk gelegen zijn. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de historische bebouwingsstructuren langs deze weg.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Rijpersweg, die in de woonkern van Oud Gastel overloopt in de Dorpsstraat. In dit gebied bevindt zich historische stedenbouw van hoge waarde (de Dorpsstraat) en redelijk hoge waarde (Rijpersweg). Deze historische stedenbouw bevindt zich eveneens buiten het plangebied. De gronden van het onderhavige plangebied betreffen wel een aantal percelen direct aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Rijpersweg. Er is met het stedenbouwkundig ontwerp van het moederplan ‘Oud Gastel Noord’ zorgvuldig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door rekening te houden met de bestaande rooilijnen en verspringingen daarin. Onderhavig uitwerkingsplan is met inachtneming van dit ontwerp opgesteld. Qua woningtype en vormgeving van de hoofdbebouwing wordt rekening gehouden met de karakteristieken van de oorspronkelijke karakteristieke lintbebouwing aan de Rijpersweg. Ook blijft de historische bebouwingsstructuur als zodanig herkenbaar aanwezig.

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

Archeologie

Beleidskader

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

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

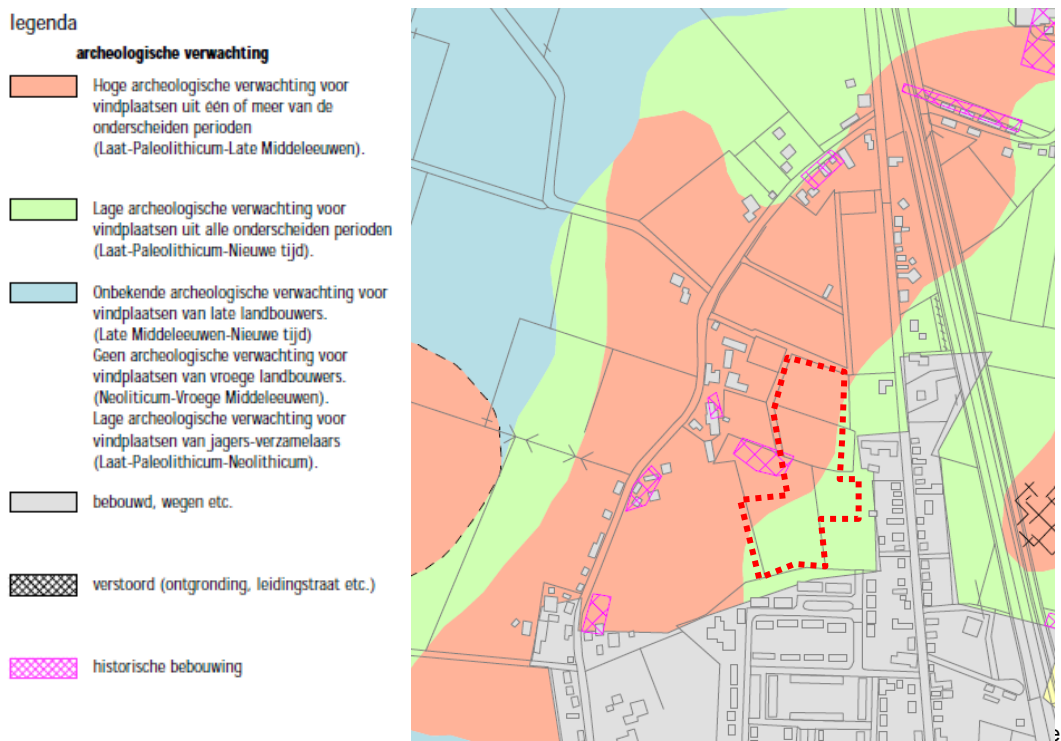
- Archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;

- De relatie tussen archeologie en ruimtelijke ordening versterken zodat behoud en beheer van het bodemarchief onderdeel worden van het planologische besluitvormingsproces;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen;
- Verbetering informatievoorziening over archeologisch erfgoed om het draagvlak voor archeologie te vergroten.

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

Doorwerking plangebied

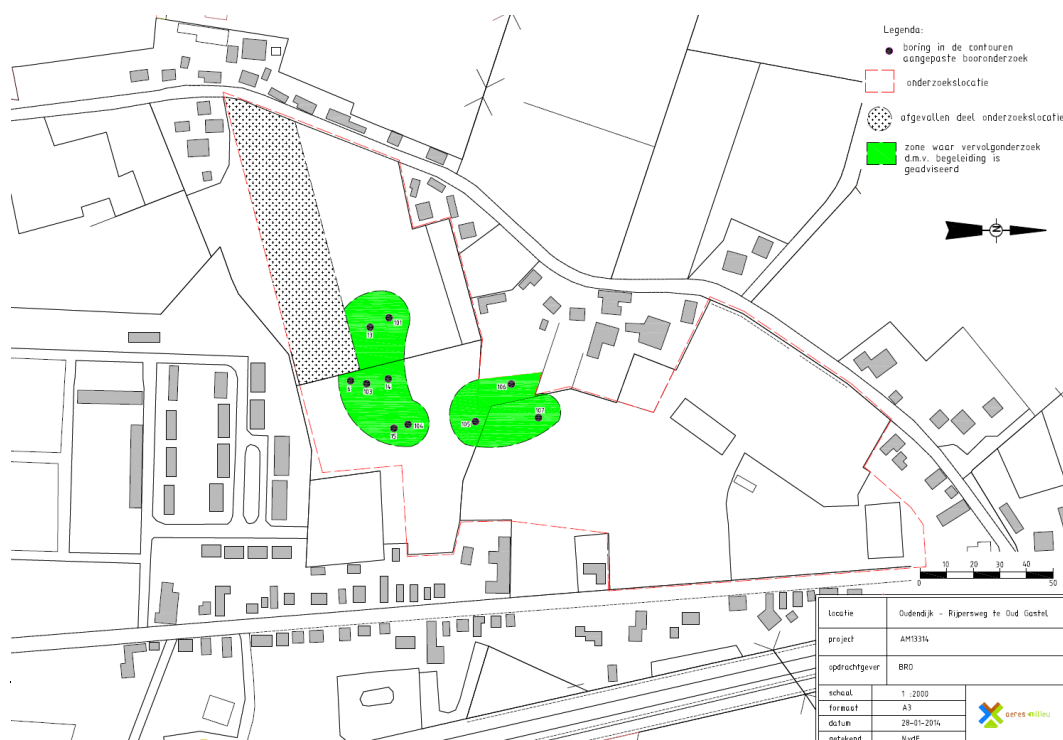
Het plangebied is op de 'Archeologische advieskaart van het buitengebied' nagenoeg geheel gelegen binnen een zone 'hoge archeologische verwachting' (zie afbeelding 7). Bovendien zijn in het plangebied tevens enkele zone 'historische bebouwing' gelegen. Er heeft een archeologisch onderzoek¹³ plaatsgevonden in de bestemmingsplanprocedure van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Hieronder wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.



Afbeelding 5.5: Uitsnede Archeologische advieskaart buitengebied gemeente Halderberge

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek is geconcludeerd dat een deel van het plangebied tot in de C-horizont verstoord is. Voor deze delen was verder archeologische onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Voor de andere delen van het plangebied was een karterend booronderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek¹⁴ heeft eveneens plaatsgevonden in het kader van de procedure van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. De volledige rapportage is als separate bijlage 8 bij deze plantoelichting gevoegd.

Op basis van het karterend onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied is verstoord en dat er weinig archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Rond de boringen 101, 104, 106 en 107 blijft de mogelijkheid echter bestaan dat een archeologische vindplaats aanwezig is onder de bouwvoor. Op basis van het ten dele verstoorde karakter van de profielen in deze en omliggende boringen kan echter worden opgemaakt dat het grootste deel van een mogelijke vindplaats is opgenomen in de ploegvoor. Een middeleeuwse vindplaats wordt meestal getypeerd door de aanwezigheid van een 'vuile' of cultuurlaag. Deze is niet waargenomen waardoor vermoed wordt dat de mogelijke vindplaats grotendeels verstoord is. Gezien de beperkte omvang van het gebied waar eventueel resten aanwezig zijn en de verstoorde aard, is aanbevolen dat een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van begeleiding van de bodemverstorende werkzaamheden. Deze begeleiding dient alleen plaats te vinden in de risicozone (de groene zone in afbeelding 5.6) indien de werkzaamheden dieper reiken dan 35 cm –mv (55 cm –mv. en een beschermende buffer van 20 centimeter). Binnen deze zones is in het moederplan 'Oud Gastel Noord' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.



Afbeelding 5.6: zones met archeologische begeleidingsplicht ('Waarde – Archeologie')

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op een groot deel van de gronden waar de archeologische begeleidingsplicht ('Waarde – Archeologie') geldt. Er is in het kader van het uitwerkingsplan een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd. Dit onderzoek is eveneens als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De resultaten worden hierna beknopt beschreven.

Het onderzoek is uitgevoerd conform het opgestelde Programma van Eisen door middel van proefsleuven. Tijdens het onderzoek zijn archeologische resten aangetroffen op drie vindplaatsen. De kans op vindplaatsen buiten het onderzoek is gezien de resultaten van de eerdere onderzoeken, klein. De mate van gaafheid en conservering van de aangetroffen archeologische resten is op zijn best matig te noemen.

Vindplaats 1 betreft een zone met kleine ondiepe paalsporen, waarvan de functie onduidelijk blijft. Deze vindplaats dateert vermoedelijk uit de periode Late Bronstijd tot Vroege IJzertijd. Een deel van de vindplaats buiten het onderzoeksgebied is mogelijk verstoord geraakt. Deze vindplaats is volledig onderzocht.

Vindplaats 2 betreft een ondiepe kuil met prehistorisch aardewerk. Het aangetroffen vondstmateriaal dateert uit de Vroege IJzertijd. Deze vindplaats wordt als begrensd beschouwd.

Vindplaats 3 betreft sporen van perceelsgreppels uit de Nieuwe Tijd. Deze zijn allen terug te vinden op de Kadastrale Minuut of jongere topografische kaarten.

Alle drie de vindplaatsen worden, om verschillende redenen, als niet behoudenswaardig geclassificeerd. Derhalve zijn er geen resterende archeologische waarden in het plangebied aanwezig en behoeft geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen.

Vanuit het aspect archeologie is er geen sprake van belemmeringen.

5.11 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elk ruimtelijk plan.

Beleidskader

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

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021, dat tot stand is gekomen in samenspraak met de

waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de Legger.

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

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

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

Infiltratieonderzoek en waterparagraaf 2014

Middels een infiltratieonderzoek is de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied onderzocht in het kader van het moederplan 'Oud Gastel Noord' en is een waterparagraaf opgesteld.¹⁵ In het onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Functioneel waterhuishoudkundig ontwerp Oud Gastel Noord (2015)

Op basis van het beleidskader en de beleidsuitgangspunten en de onder meer bij het onderzoek uit 2014 gesignaleerde kansen en risico's, is een functioneel waterhuishoudkundig ontwerp voor de gehele ontwikkeling van Oud Gastel Noord opgesteld. Deze bedrijving van de te realiseren systemen en/of voorzieningen en daaraan ten grondslag liggende afwegingen en beslissingen, zijn opgenomen in de rapportage 'Eindrapportage ontwerp waterhuishouding Ruimtelijke Ontwikkeling Oud Gastel Noord'. Deze rapportage

¹⁵ Infiltratieonderzoek & Waterparagraaf plangebied Oudendijk-Rijpersweg Oud Gastel (rapportnr. AM 13158). Aeres Milieu B.V., 10 februari 2014.

is als separate bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de voornaamste bevindingen en maatregelen, die voor het onderhavige plangebied van belang zijn, beschreven. Voor de uitvoering van het in de rapportage met bijbehorende bijlage beschreven functioneel waterhuishoudelijk ontwerp is een watervergunning door het waterschap verleend (kenmerk 15UTP01301).

Binnen de mogelijkheden en beperkingen die het gebied Oud Gastel Noord biedt, is een waterhuishoudkundig ontwerp ontwikkeld, dat zo goed mogelijk aansluit op het beleid van de gemeente Halderberge en het waterschap Brabantse Delta. Het ontwerp voorziet in een (vrijwel) hydrologisch neutrale ontwikkeling van het gebied, dat tevens voldoende is beschermd tegen waterhinder en wateroverlast. Daarmee wordt voorzien in een duurzame verblijfsomgeving. Op functioneel niveau is het waterhuishoudkundig ontwerp uitgewerkt in een tekening, die als bijlage 14 bij deze toelichting is gevoegd.

Doorwerking plangebied

Door de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied, neemt het verhard oppervlak toe. In het gehele planproces voor de ontwikkeling van het gebied Oud Gastel Noord, is de waterhuishouding dan ook steeds een belangrijk thema geweest. Dit zorgvuldige proces heeft geleid tot het hiervoor bedoelde functioneel waterhuishoudkundig ontwerp, waardoor (nagenoeg) hydrologisch neutraal kan wordt ontwikkeld. Het uitwerkingsplan sluit aan bij dit waterhuishoudkundige ontwerp en de daarvoor verleende watervergunning. Functioneel ontworpen situaties/voorzieningen kunnen in specifieke – en incidentele – gevallen een praktisch andere vormgeving krijgen dan eerder (functioneel) voorgenomen. Mogelijk leidt dit tot een aanpassing van de vergunning.

Onderdeel van de vergunning is dat de bestaande C-watergang in de zuidoosthoek van onderhavig plangebied wordt geherprofileerd en deels nieuw gegraven. De watergang zou daarmee worden opgewaardeerd tot B-watergang. De C-watergang bleek in de bestaande situatie (voor het bouwrijp maken van Oud Gastel Noord) een zeer ondiepe greppel die nauwelijks als zodanig kon worden aangemerkt, of als zodanig functioneerde. Uitgaande van de opgehoogde bouwrijp situatie en na afstemming met de bewoner van het aangrenzende perceel blijkt het realiseren van een B-waterloop langs de percelen P113, P94 t/m P99 praktisch niet haalbaar. Enerzijds vanwege praktisch ruimtegebrek om de waterloop binnen de bestaande/voorgenomen bestemmingen/eigendommen een voldoende omvang te geven die overeenstemt met een B-waterloop. Anderzijds omdat de daadwerkelijke invulling van het plangebied onvoldoende mogelijkheden laat voor de gemeente om deze waterloop over langere termijn adequaat te onderhouden. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om deze functioneel ontworpen sloot te vervangen door een andere afwateringssituatie en/of een andere afwaterende voorziening. Op hoofdlijnen zal deze situatie erin voorzien dat het bestaande perceel tussen de voormalige greppel, de op te waarden B-watergang en de bestaande bebouwing aan de Rijpersweg zover als mogelijk zal worden opgehoogd. Echter met dien verstande dat het maaiveldpeil zal verlopen van noord naar zuid. Dus gericht op de B-watergang. De ge-

meente bezint zich momenteel op de daadwerkelijke dimensionering van deze situatie en spiegelt deze aan het functionele ontwerp van de waterhuishouding. Door het ophogen van het bestaande gebied ten oosten van Oud Gastel Noord, waardoor de zink in het maaiveld tussen de inbreidingslocatie en de bestaande bebouwing aan de Rijpersweg grotendeels vervalt, verwacht de gemeente dat hoge grondwaterstanden ook minder een issue zijn dan in het functionele ontwerp is beschreven. Voor de situatie dat er (na ophogen van Oud Gastel Noord én de aangrenzende bestaande percelen) toch grondwateroverlast zal optreden heeft de gemeente Halderberge voorzien in een alternatieve maatregel. Deze maatregel voorziet in het realiseren van een grindkoffer met daarin een IT-riool. Deze voorziening zal worden aangebracht juist ten oosten van de kavelgrens tussen Oud Gastel Noord en het aangrenzende bestaande perceel. Het IT-riool zal afwateren op de B-waterloop langs de zuidzijde van het plangebied. De gemeente verwacht in deze situatie dat de grindkoffer met het IT-riool alsnog op doelmatige wijze tussen de inbreiding en de bestaande percelen kan worden ingepast, waarbij wateroverlast tijdens pieksituaties op zowel nieuw- als bestaand gebied kan worden voorkomen, en waarbij tevens voldoende onderhoudsmogelijkheden vanaf openbaar terrein (Oud Gastel Noord) beschikbaar zijn. Zodra het ontwerp van de voornoemde ophoging en de fallback maatregel een zodanig uitwerkingsniveau hebben dat deze met het waterschap kunnen worden gedeeld en aan de eigenaren van aangrenzende percelen kunnen worden voorgelegd zal dit worden geëffectueerd. De beoogde voorzieningen, hoewel praktisch anders van vormgeving dan functioneel ontworpen, voorzien in een systeem dat er qua functioneren uitziet en werkt zoals dat is vergund.

Het bouwrijp maken van het terrein Oud Gastel Noord is in één keer geschied. Het bouwen van woningen en het woonrijp maken zal daarentegen in fasen worden uitgevoerd. Het hele functionele waterhuishoudkundige plan zoals beschreven in de bijlage (bergingsvoorzieningen, vuil- en regenwaterriolering, bijzondere constructies en gemalen) is inmiddels gerealiseerd en functioneert. De te realiseren (waterbezwaar compenserende) berging- en afvoercapaciteit in en vanuit het plangebied zijn dus op voorhand volledig operationeel beschikbaar. Het uitwerken van de aangegeven waterloop/grindkoffer past binnen het op woonrijpniveau voltooien van het ontworpen waterhuishoudkundige plan, waarbij op praktisch niveau oplossingen worden ontworpen voor het (gepast/duurzaam) aansluiten van de nieuwe op de bestaande situatie en het afvoeren van water vanuit bestaand en nieuw gebied.

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

Ten zuiden van het plangebied ligt een C-watergang (op te waarderen tot B-watergang). Deze watergang heeft geen functionele relatie met de beoogde woningbouw (noch met het bijbehorend watersysteem). Deze watergang ligt daarom buiten het plangebied van

het onderhavige uitwerkingsplan en overigens ook buiten het moederplan 'Oud Gastel Noord'.

Conclusie

In het plangebied en de overige gronden van Oud Gastel Noord is reeds een functioneel waterhuishoudkundige voorziening gerealiseerd, die bestaat uit waterbergingsvoorzieningen, vuil- en regenwaterriolering, bijzondere constructies en gemalen. Het uitwerken van de waterloop/grindkoffer aan de zuidoostkant van het plangebied past binnen het op woonrijpniveau voltooien van het ontworpen waterhuishoudkundige plan en wordt dus later gerealiseerd. Gedeeltelijk vindt de uitvoering van de voorzieningen anders plaats dan is vergund. Met de voorgenomen en reeds gerealiseerde voorzieningen, wordt in een adequaat waterhuishoudkundig systeem voorzien dat functioneert zoals is vergund. Daarmee wordt de ontwikkeling van de beoogde woningen in het plangebied (vrijwel) hydrologisch neutraal uitgevoerd. De voorzieningen voldoen aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Halderberge en het waterschap Brabantse Delta.

5.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Er wordt uitgegaan van de volgende ontsluitingen van het te ontwikkelen gebied.

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

Deze ontsluitingen worden gebruikt ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling van maximaal 51 woningen en de later te ontwikkelen delen van het plan 'Oud Gastel Noord'. Gelet op deze gefaseerde ontwikkeling, wordt de ontwikkeling van het gehele woongebied Oud Gastel Noord bij de beoordeling van het verkeersaspect beschouwd.

Op basis van de CROW-publicatie¹⁶ kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de maximaal 150 woningen op een gemiddelde weekdag 1174 motorvoertuigbewegingen per etmaal met zich meebrengt. Gezien de capaciteit van de Oudendijk en de Rijpersweg en de verspreiding van de verkeersbewegingen over de drie ontsluitingspunten, zijn er voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

Het parkeren voor de woningen wordt op eigen terrein en in het (nieuw aan te leggen) openbaar gebied binnen het plangebied geregeld. Dit geldt zowel voor bewoners als voor bezoekers. De toekomstige parkeerbehoefte voor de woningen is bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Halderberge¹⁷. Voor woningen met een oppervlakte groter dan 90 m² geldt een parkeernorm van 2,1 per woning. Voor woningen met een

¹⁶ Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

¹⁷ Kadernota parkeren 2012 - 2016.

oppervlakte kleiner dan 90 m² geldt een parkeernorm van 1,9 per woning. Omdat de oppervlakte van de woningen, alsmede de woningtypologie in de planregels in grote mate worden vrijgelaten, wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is vastgelegd in de regels van de bestemming 'Woongebied' van dit uitwerkingsplan. Met deze parkeernorm zijn er in totaal (51 woningen * 2,1 =) 108 parkeerplaatsen in het plangebied benodigd. Het plan voldoet hieraan. De parkeerplaatsen worden gedeeltelijk gerealiseerd op de woonpercelen. Daarnaast worden er parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Zowel binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' als binnen de bestemming 'Woongebied' zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Daarmee is er voldoende fysieke ruimte voor parkeren binnen het plangebied aanwezig.

5.13 Technische infrastructuur

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

Op 6 december 2013 is het voorbereidingsbesluit 'Zuid-West 380 kV Borssele –Tilburg, gedeelte Provincie Noord-Brabant' door de ministers van Economische Zaken (EZ) en Infrastructuur en Milieu (I&M) genomen. Dit besluit is genomen ten behoeve van de realisatie van een nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding van Borssele naar Tilburg. De ministers zijn op het grondgebied van de gemeente Halderberge voornemens om de nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding in combinatie met de huidige 380 kV verbinding te realiseren ten westen en noorden van de kern Oud Gastel en van onderhavig plangebied. Het plangebied is gelegen op ca. 350 meter van het beoogde tracé. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge stemt tot op heden niet in met dit voorgenomen tracé en er is momenteel nog geen inpassingsplan vastgesteld. Te verwachten valt dat er geen belemmeringen voor het plangebied zullen optreden.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Uitgangspunt voor de regels zijn de RO-standaarden 2012 (o.m. IMRO en SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het voorliggende uitwerkingsplan is een ontwikkelingsgericht plan. De ontwikkelingen in Oud Gastel Noord worden gefaseerd mogelijk gemaakt. Een deel van de ontwikkeling (langs de randen van het plangebied, aan de Rijpersweg en de Oudendijk) is reeds middels een rechtstreekse bouwtitel mogelijk gemaakt.

Het binnengebied wordt in een latere fase gefaseerd ontwikkeld. In het moederplan 'Oud Gastel Noord' is voor dit deel gekozen voor een globale, uit te werken bestemming. Dat betekent dat slechts de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen zijn en dat dit later middels een uitwerkingsplan verder gedetailleerd wordt. Het is dus niet mogelijk om op basis van deze bestemming een omgevingsvergunning aan te vragen. Hiervoor dient eerst een uitwerkingsplan opgesteld te worden. Tot die tijd wordt de huidige situatie in feite 'bevroren' in die zin, dat het huidige gebruik voortgezet mag worden en de bebouwing (voor zover aanwezig) gehandhaafd mag blijven. Het voorliggende uitwerkingsplan vormt de eerste uitwerkingsfase van het binnenterrein en bevat rechtstreekse bouwtitels en gebruiksregels.

6.2 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels”

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

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

Bouwperceel

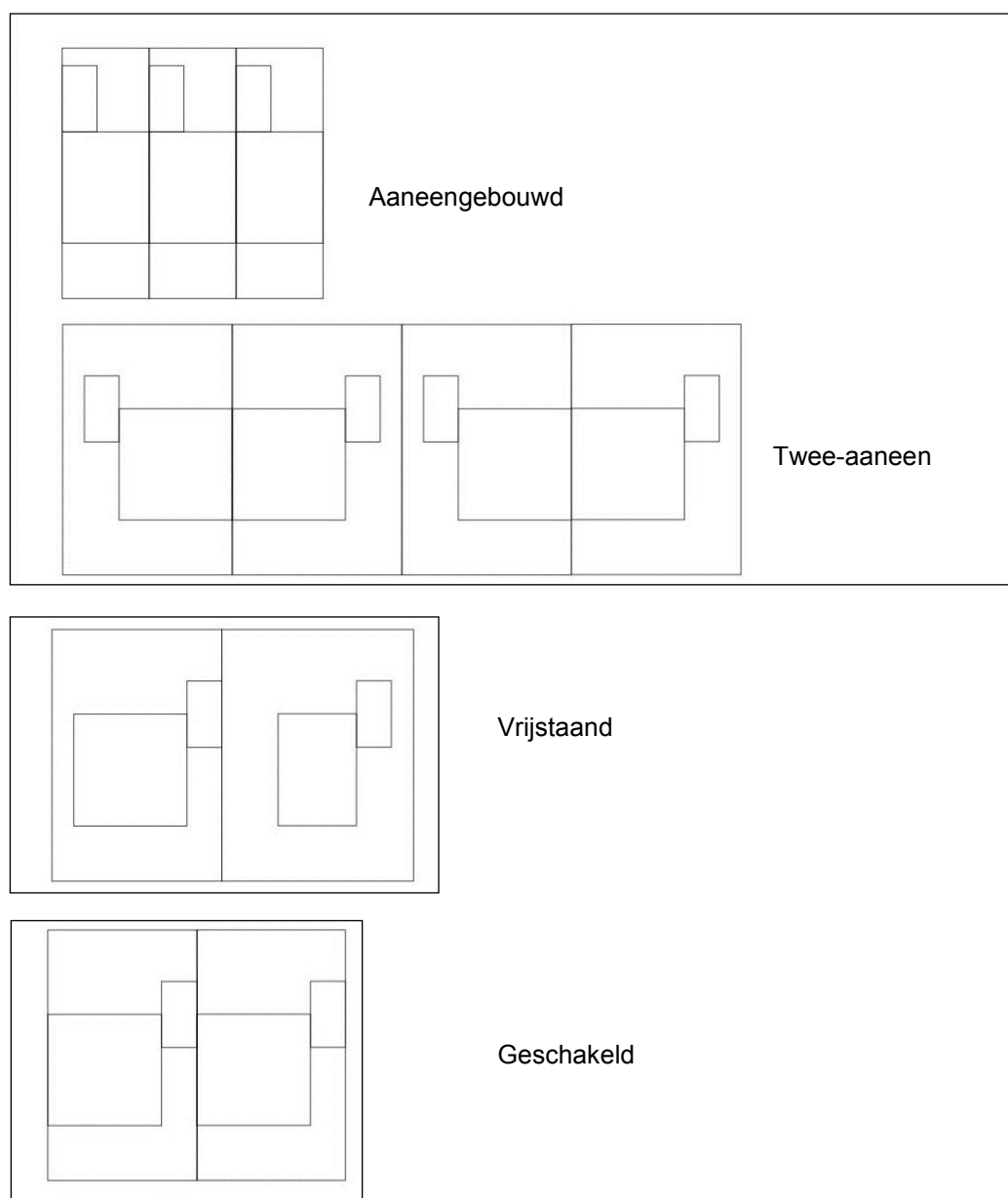
In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid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

Meten vanaf grenzen en (lijn)aanduidingen

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

Bouwwijze

De navolgende bouwwijzen van hoofdgebouwen (woningen) zijn in het uitwerkingsplan toegestaan: aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen. De bouwwijzen worden in de afbeelding weergegeven. In de regels (begripsbepalingen) zijn de bouwwijzen nader gedefinieerd.



Afbeelding 6.1: bouwwijzen van hoofdgebouwen

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”

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

- *Bestemmingsomschrijving*

Hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).

- *Bouwregels*

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

- *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (doorgaans burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels door middel van het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning.

- *Specifieke gebruiksregels*

In de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels”

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

- *Anti-dubbeltelregel*

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening en is verplicht in elk bestemmingsplan.

- *Algemene bouwregels:*

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

- *Algemene gebruiksregels:*

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

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

- *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen, zoals een afwijking van de maatvoering van 10%.

- *Algemene wijzigingsregels*

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

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregels”

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

- *Overgangsrecht*

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

- *Slotregel*

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

6.3 Toelichting bestemmingen

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

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, water en waterberging e.d. is toegestaan. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van een deel van de ‘stedenbouwkundige drager’ aan de noordkant van het plangebied, aansluitend op de bestaande bestemming ‘Groen’, aan de oostrand van het plangebied en op de erven tussen de woongebieden. Overigens zijn binnen alle bestemmingen groenvoorzieningen algemeen toegestaan. Naast groenvoorzieningen zijn onder meer water en waterberging toegestaan.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden waar de ontsluitingswegen, de woonstraten en de parkeervoorzieningen zijn beoogd. Deze gronden zijn uiteraard bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Tevens zijn bijbehorende functies zoals groen-, speel- en verblijfsvoorzieningen toegestaan, alsmede water en waterberging met bijbehorende voorzieningen.

Woongebied

De beoogde woonpercelen hebben de bestemming 'Woongebied' gekregen. Voor deze woonbestemming is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestemming 'Wonen' uit het moederplan 'Oud Gastel Noord'.

Het gebruik van de gronden betreft primair natuurlijk wonen. Er kan in de praktijk ook een behoefte worden waargenomen om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Deze vormen van medegebruik kunnen leiden tot overlast op de omgeving. Vooral wanneer activiteiten publieksaantrekkelijk zijn, is die kans aanwezig. Daarom is gekozen voor een regeling waarbij een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit bij recht is toegestaan, mits het gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn enkel mogelijk via een omgevingsvergunning en onder een aantal stringente voorwaarden. Deze regeling is opgenomen in de algemene gebruiksregels (artikel 8).

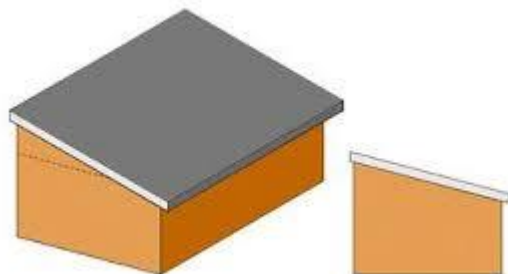
De bouwregels zijn relatief flexibel opgesteld. Dit heeft te maken met de wens om flexibel om te gaan met de uitgifte van kavels en de wens om zo goed mogelijk in te spelen op de behoefte van de woningmarkt. Er wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van de woningtypen (vrijstaand, twee-aaneengebouwd,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

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van drie levensloopbestendige woningen in deelgebied, is ter plaatse een specifieke bouwaanduiding opgenomen ten aanzien van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. In hoofdstuk 3 is dit beschreven en gemotiveerd.

Het aantal woningen is gemaximeerd in de regels (51 woningen). Het aantal woningen per bestemmingsvlak is met het oog op de gewenste flexibiliteit niet vastgelegd.

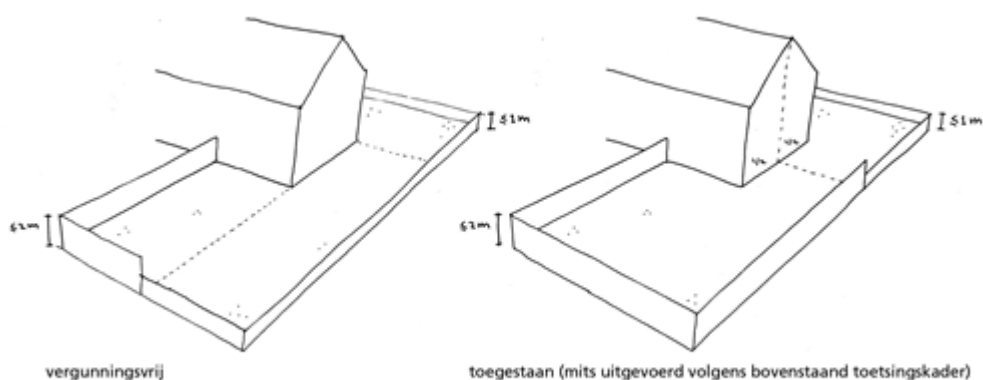
De goot- en bouwhoogten zijn afgeleid van de bestaande bebouwing en de uitwerkingsregels (7 respectievelijk 10 meter). Gezien de bestaande bebouwing aan de Rijpersweg en de Oudendijk is de aanwezigheid van een kapconstructie wenselijk. Dit sluit ook aan bij het karakter van het dorp. De minimale hellinghoek bedraagt 30° en de maximale hellinghoek 70°. Hiermee wordt eveneens het huidige sfeerbeeld van de straten zoveel mogelijk beschermd. Er zijn afwijkmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het ver-

hogen van de goot- en bouwhoogte, maar ook ten behoeve van het realiseren van een zogenaamd lessenaarsdak:



Afbeelding 6.2 Lessenaarsdak

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



Afbeelding 6.3: erfafscheidingen

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn naast woningen en bijbehorende tuinen, erven, groen- en parkeervoorzieningen tevens water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Zodoende kan binnen deze (en de overige bestemmingen) worden voorzien in adequate waterbergings- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Halderberge verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan indien er sprake is van een 'bouwplan'. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Halderberge besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan. Uit artikel 6.12 lid 4 volgt voorts dat een exploitatieplan niet kan worden vastgesteld in het kader van een uitwerkingsplan. Het kostenverhaal is reeds aan de orde gekomen bij de vaststelling van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. De gemeenteraad heeft daarbij besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Halderberge. Het kostenverhaal voor deze gronden wordt verdisconteerd in de gronduitgifte waardoor het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.12 Wro.

Financiële haalbaarheid

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

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

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een uitwerkingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het uitwerkingsplan opgestart (artikel 3.9a Wro).

8.1 Inspraak

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

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een uitwerkingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Ook voor een uitwerkingsplan geldt deze verplichting. De instanties die in kennis gesteld moeten zijn van dit uitwerkingsplan zijn geïnformeerd. Het voorontwerp-uitwerkingsplan is toegezonden.

Door de provincie Noord-Brabant, de Brandweer Midden en West-Brabant en de Delta Netwerkgroep zijn vooroverlegreacties ingediend. De vooroverlegreacties zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hierna worden deze beknopt weergegeven en wordt aangegeven hoe de reacties in het plan zijn verwerkt.

Delta constateert dat haar belangen niet in het geding zijn.

Ook de provincie Noord-Brabant heeft geconstateerd dat er geen aanleiding bestaat voor opmerkingen op het voorontwerp-uitwerkingsplan. De provincie heeft daarnaast separaat gereageerd op het thema externe veiligheid, in het bijzonder vanwege de N268 ten oos-

ten van het plangebied. Naar aanleiding van deze reactie is de paragraaf externe veiligheid (paragraaf 5.9) in deze toelichting aangevuld. Ingegaan is op de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid, er is advies gevraagd bij de Veiligheidsregio en er heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden.

De Brandweer Midden en West-Brabant tenslotte heeft geconstateerd dat het plan aan de criteria van het Standaardadvies voldoet. Dit is in de toelichting (paragraaf 5.9) vermeld.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het uitwerkingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp uitwerkingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken van 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwoord en van een reactie van de gemeente voorzien in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, die als bijlage bij het plan wordt gevoegd, voor zover er zienswijzen worden ingediend. Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van delen van de toelichting bij het uitwerkingsplan. Dit betreffen onderdelen met betrekking tot het thema 'water'. Voorts wordt de toelichting ambtshalve aangepast in die zin dat de op 15 december 2016 vastgestelde Woonvisie 2016-2020 van de gemeente in de toelichting wordt verwerkt.

Het plan is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het uitwerkingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd, met ingang van 5 april 2017. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Aanvullend akoestisch onderzoek**
- Bijlage 3: Bodemonderzoek**
- Bijlage 4: Actualiserend vooronderzoek bodem**
- Bijlage 5: Natuuronderzoek**
- Bijlage 6: Steenuilenonderzoek**
- Bijlage 7: Memo Omgevingsdienst externe veiligheid**
- Bijlage 8: Advies veiligheidsregio**
- Bijlage 9: Verantwoording groepsrisico**
- Bijlage 10 Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 11: Karterend booronderzoek**
- Bijlage 12: Inventariserend veldonderzoek archeologie**
- Bijlage 13: Eindrapportage waterhuishouding Oud Gastel Noord**
- Bijlage 14: Functioneel waterhuishoudelijk ontwerp
Oud Gastel Noord**
- Bijlage 15: Reacties vooroverleg**
- Bijlage 16: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Regels

