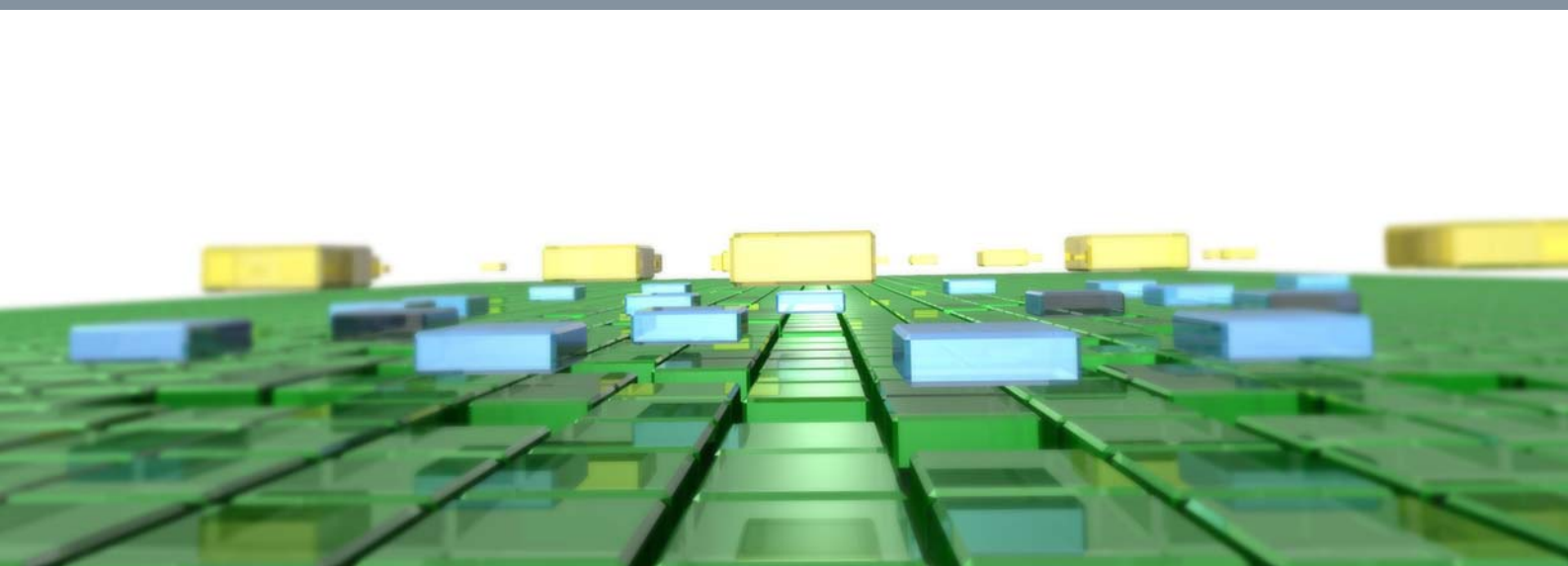


# Bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord'

Gemeente Halderberge

Vastgesteld





# Bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord'

## Gemeente Halderberge

### Vastgesteld

Rapportnummer:	211X03882.056027_1
IMRO:	NL.IMRO.1655.BP3006-C001
Datum:	29 oktober 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Halderberge Marco Braspenning, Remko Verstraten
Projectteam BRO:	Wanda Blommensteijn, Ellen Mulders, Rutger Wijngaarden
Concept:	25 oktober 2013
Concept ontwerp:	13 december 2013
Ontwerp:	18 februari 2014
Vaststelling:	11 december 2014
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	-

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>7</b>
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>9</b>
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.3 Provinciaal beleid	18
4.4 Gemeentelijk beleid	29
<b>5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	<b>35</b>
5.1 Inleiding	35
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
5.3 Geluid	36
5.4 Bedrijven en milieuzonering	37
5.5 Geur	39
5.6 Bodem	39
5.7 Flora en fauna	40
5.8 Luchtkwaliteit	43
5.9 Externe veiligheid	43
5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden	45
5.11 Water	51
5.12 Verkeer en parkeren	53
5.13 Technische infrastructuur	54
<b>6. TOELICHTING OP DE REGELS</b>	<b>55</b>
6.1 Inleiding	55
6.2 Algemeen	56

6.3 Toelichting bestemmingen	59
<b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>63</b>
<b>8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>65</b>
8.1 Inspraak	65
8.2 Overleg	65
8.3 Vaststellingsprocedure	65
8.4 Beroep	66
<b>SEPARATE BIJLAGEN:</b>	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Aanvullend akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Natuuronderzoek	
Bijlage 5: Steenuilenonderzoek	
Bijlage 6: Notitie externe veiligheid	
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8: Karterend booronderzoek	
Bijlage 9: Infiltratieonderzoek en waterparagraaf	
Bijlage 10: Uitgangspunten verkeersgeneratie	
Bijlage 11: Reactienota Bro overleg	
Bijlage 12: Nota van zienswijzen	



# 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. Het uitgangspunt is dat er gefaseerd ontwikkeld gaat worden. Als eerste langs de Rijpersweg en de Oudendijk en later het binnengebied.

De voorgestane ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De beoogde ontwikkeling kan echter wel mogelijk gemaakt worden door een bestemmingsplanherziening. BRO is gevraagd om voor het plangebied voor het gehele project Oud Gastel Noord een bestemmingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.

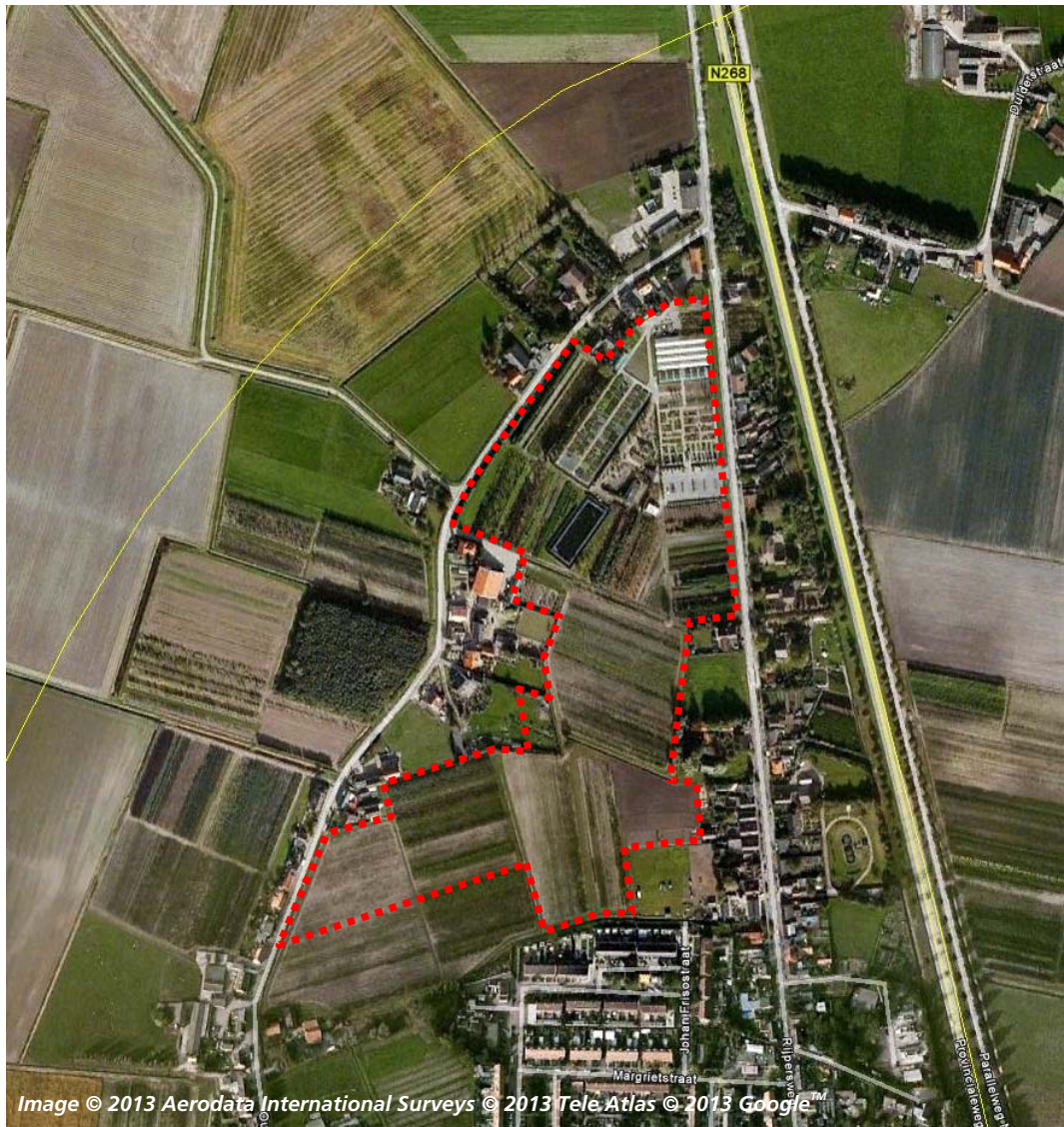
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oud Gastel aan de rand van de bestaande woonkern. Aan de oostkant grenst het gebied aan de Rijpersweg en aan de west- en noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Oudendijk. De bestaande woningen aan deze wegen vallen daarbij niet binnen het plangebied. Aan de zuidzijde wordt de plangrens gevormd door de perceelsgrenzen van de woningen aan de Willem Alexanderstraat en van de agrarische percelen aan de Oudendijk. De gronden binnen het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie G, nummers 1576, 2105, 1856, 1857, 2077 en 436.

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 dit bestemmingsplan.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Kern Oud Gastel" van de gemeente Halderberge het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge op 28 september 2006 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 4 juni 2007.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader)

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied geheel wijzigen van bestemming.

## 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). 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 bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.



*Afbeelding 2: Foto's bestaande situatie*

## 2. BESTAANDE SITUATIE

Oud Gastel is ontstaan op een zanduitloper aan de rand van het zeekleigebied. De dijken (bijvoorbeeld Oudendijk) 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 aan dichtheid toe en er ontstaan nieuwe verbindingen tussen Dorpsstraat en Oudendijk. In de 20<sup>e</sup> 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. In dit lintdorp wonen per 1 januari 2013 7.111 inwoners. De kern is net als Stampersgat 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. Oud Gastel heeft een goed voorzieningenniveau.

De woningvoorraad bestaat voor ruim 60% uit vrijstaande woningen of tweeonder-één-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 was voorheen in gebruik door een tuincentrum met de daarbij behorende bebouwing. Deze functie is enige tijd geleden geamoveerd en de bebouwing is gesloopt. Tot de tijd dat de gronden herontwikkeld gaan worden, zijn ze agrarisch in gebruik. De gronden zijn onbebouwd en in eigendom en beheer van de gemeente Halderberge. Op afbeelding 2 zijn foto's van de bestaande situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3: Schets inrichting plangebied

### 3. PLANBESCHRIJVING

Het plan voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma van maximaal 150 woningen, waarbij het streven is om een variatie aan huur- en koopwoningen te realiseren in verschillende prijsklassen, waaronder leeftijdsbestendige en 0-treden woningen.

In het stedenbouwkundig ontwerp is qua detailniveau en vormgeving onderscheid gemaakt tussen de randen van het plangebied en het binnengebied. Dit onderscheid is ook vertaald in de regels en verbeelding door voor de randen een gedetailleerde woonbestemming op te nemen en voor het binnengebied een globalere, uit te werken woonbestemming.

#### *Randen*

De bouw kavels aan de randen zijn gelegen aan de Oudendijk en de Rijpersweg. Hier zijn voornamelijk vrije bouw kavels voorzien. Voor de invulling is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijk agrarische lintbebouwing. Aan de Oudendijk zijn grotere kavels met vrijstaande of halfvrijstaande woningen voorzien zodat deze ruimtelijk één geheel vormen met de bestaande bebouwing aan de Oudendijk. Het aantal toegestane woningen is beperkt gehouden, om een goede overgang tussen stedelijk en landelijk gebied te creëren. De bestaande voorgevelrooilijn (op de verbeelding aangegeven als 'gevellijn') is doorgetrokken. Om het karakter van de agrarische lintbebouwing te behouden, is de mogelijkheid geboden om een paar meter achter deze voorgevelrooilijn te bouwen.

Aan de Rijpersweg is iets intensievere bebouwing voorzien. Hier zijn naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen ook in beperkte mate rijenwoningen toegestaan. Door de bebouwing op die plek iets meer te intensiveren, wordt de entree naar het dorp benadrukt. Na deze bebouwing is een groen doorzicht gesitueerd om een duidelijke relatie te leggen met het achterliggende agrarische landschap. Aan de Rijpersweg start dit doorzicht met een groen element wat een ruimtelijke relatie vormt tussen de Rijpersweg en (het binnengebied van) Oud Gastel Noord. Daarna wordt het doorzicht in het binnengebied verder opgepakt middels een brede groenstructuur tot aan de Oudendijk.

#### *Binnengebied*

In het binnengebied zijn verschillende woningtypes mogelijk. Gestapelde woningtypes (appartementen en beneden-boven-woningen) zijn uitgesloten aangezien deze niet als passend worden gezien binnen de dorpse structuur die wordt nagestreefd. De stedenbouwkundige structuur is zo opgezet dat verschillende uitwerkingen van

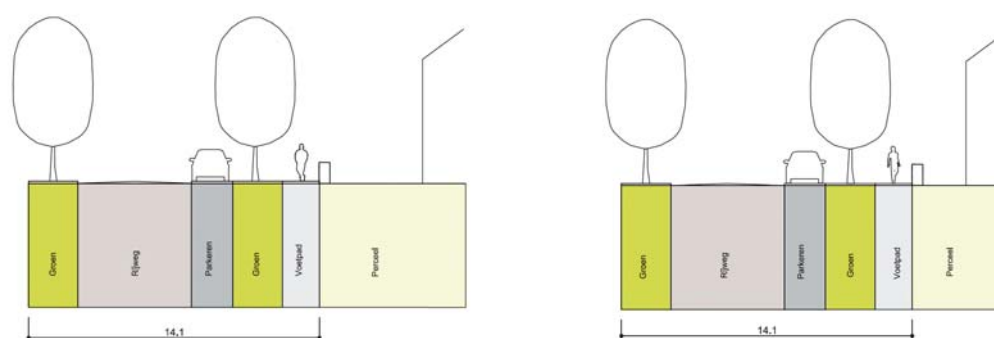
de openbare ruimte binnen de open ruimtes mogelijk zijn. Parkeren vindt afhankelijk van de woningtypes plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte.

Naast de eerdergenoemde groenstructuur in het doorzicht vanaf de Rijpersweg is de hoofdontsluiting gesitueerd die tevens in het noorden aansluit op de Rijpersweg en in het zuiden nog een aansluiting op de Oudendijk heeft. De hoofdontsluiting slingert door het plangebied van noord naar zuid met integraal een soortgelijk dwarsprofiel met veel groen en bomen. Aan de hoofdontsluiting liggen verschillende (groene) open ruimtes waar woningen omheen gesitueerd worden. Hiermee vormt de groenstructuur een soort 'groene kralenketting' langs de hoofdontsluitingsroute welke de basis vormt voor de situering van de woningen.

De belangrijkste groene open ruimte ligt in het zuiden. Deze is als grootste vormgegeven om een steenuil die ten zuiden van het plangebied leeft de mogelijkheid te geven om het buitengebied te bereiken. Er zijn in de regels voorwaarden opgenomen voor de inrichting van het gebied om de instandhouding van de habitat van de steenuil te waarborgen:

1. de groenvoorziening heeft een minimale breedte van 35 meter;
2. de inrichting bestaat hoofdzakelijk uit matig intensief beheerd gras, met een afscheidende randbeplanting in de vorm van heggen of takkenrillen;
3. dichte boombeplanting is toegestaan langs de randen van de groenvoorziening. Daarbinnen is tevens boombeplanting toegestaan, mits op voldoende onderlinge afstand (minimaal 10 m);
4. een hondenuitlaatplek is niet toegestaan;
5. de groenvoorziening mag uitsluitend ontsloten worden via de ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

De gemeente wil deze zone gebruiken om een bijzondere woonkwaliteit te realiseren. Door dit gebied open te stellen voor wandelaars is ook recreatief medegebruik mogelijk. Samen met het eerder genoemde groene doorzicht en de 'groene kralenketting' wordt hierdoor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied.



Afbeelding 4: Wegprofielen ontsluitingsweg door plangebied



Er is daarbij voldoende ruimte om water in te passen. Dit kan door één van de grasstroken langs de route te vervangen door een watergang of in de open velden open water toe te voegen. Voor wat betreft water vindt hierover nader overleg plaats met het waterschap.

Met betrekking tot de inrichting / verkaveling van het gebied is vanuit ecologie aangegeven dat de bomen naast de sloot aangrenzend aan de achtertuinen van de woningen die in het zuidoosten van het plangebied liggen het behouden waard zijn. Ze vormen een natuurlijke afscheiding tussen het plangebied en de achterliggende tuinen, ook vormen ze een lijnstructuur waar mogelijk door vleermuizen gebruik van gemaakt kan worden. Om de huidige natuurwaarden in het gebied te behouden wordt dit in acht genomen bij het ontwerp van het gebied.



## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>1</sup> 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

---

<sup>1</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012.

van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- 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 inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (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 en 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: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlij-

ke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

### ***Doorwerking plangebied***

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

### **Ladder voor duurzame ontwikkeling**

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder 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.<sup>2</sup> 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: Uit de Woonvisie uit 2010 van de gemeente Halderberge (zie paragraaf 4.4 Gemeentelijk beleid: 'Woonvisie Halderberge: diversiteit in kernkwaliteit') blijkt dat er sprake is van een gewenste omvang van het woningbouwprogramma van 340 woningen in de periode 2009 – 2019, waarvan 210 woningen in de periode 2009 – 2014 (inclusief overcapaciteit van 30%) opgenomen. Deze gewenste omvang is gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008 (gebaseerd op migratiesaldo nul) en het woningbehoefteonderzoek 'De woningmarkt in Halderberge 2008-2018' van SGBO uit juni 2008. Daarnaast is rekening gehouden met een kleine extra groei van de woningvoorraad, gebaseerd op de uitbreiding van de werkgelegenheid rond Halderberge. Tevens maakt de groei van het aantal arbeidsmigranten een extra uitbreiding van de woningvoorraad nodig.

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

Uit de meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant van 2011 blijkt dat de gehele gemeente Halderberge moet groeien naar 13.155 woningen in 2022 om aan de behoefte te voldoen. Op 1 januari 2013 was het aantal woningen in de gemeente Halderberge 12.497. Dit betekent een doelstelling voor de gemeente Halderberge om de komende jaren 658 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose wordt gehanteerd als richtlijn voor het gemeentelijk woningbouwprogramma en is ook opgenomen als spelregel bij de regionale woningbouwafspraken.

Uit de provinciale prognose van 2011 (658 woningen binnen de gehele gemeente) blijkt een lagere behoefte dan uit het woningmarktonderzoek van 2008 (in Oud Gastel 340 woningen, gemeentebreed 1.800 woningen). Daarnaast is het in de huidige tijd niet wenselijk om een overcapaciteit in de woningbouwprogrammering op te nemen.

Aangezien de provinciale prognose op gemeentelijk niveau wordt uitgevoerd heeft de gemeente Halderberge zelf een onderverdeling gemaakt naar de kernen op basis van de resultaten van het woningmarktonderzoek en woonvisie. Het woningbouwprogramma is fors verminderd waardoor er voor Oud Gastel nog maar 194 woningen in de planning staan tot 2022. Hiervan zijn er 150 gereserveerd voor een gefaseerde uitvoering van het project Oud Gastel Noord.

De gemeente Halderberge bestaat uit vijf kernen waarvan Oud Gastel er één is. Uit het gemeentelijk woningmarktonderzoek blijkt een zeer sterke kerngebondenheid voor Oud Gastel en blijkt het merendeel van de verhuisgeneigden in Stampersgat ook naar Oud Gastel te willen verhuizen (zie tabel 1). Door deze sterke kerngebondenheid is overwegend sprake van een lokale behoefte welke dan ook bij voorkeur in de kern Oud Gastel gerealiseerd moet worden.

Huidige kern \ Gewenste kern	Oudenbosch	Hoeven	Bosschenhoofd	Oud Gastel	Stampersgat
Oudenbosch	<b>830</b>	14	20	8	0
Hoeven	81	<b>308</b>	17	8	0
Bosschenhoofd	55	7	<b>113</b>	0	5
Oud Gastel	0	7	0	<b>415</b>	43
Stampersgat	0	0	0	0	<b>32</b>

Tabel 1: Verhuizen tussen kernen (bron: WBO Halderberge 2008 – 2018 (SGBO))

Zoals in het Woononderzoek Nederland 2012 "Wonen in ongewone tijden" is geconcludeerd leidt de afname van het aantal gerealiseerde verhuizingen ertoe dat het aantal mensen dat wil verhuizen is toegenomen. Mensen stellen hun gewenste verhuizing uit, maar niet af. De niet aflatende verhuiswens levert een langzaam vollopend stuwmeer van verhuisplannen op. Slechts een kleine groep laat zijn plannen verdampen.

Hieruit blijkt dat het beeld van de behoefte per kern zoals in het woningmarktonderzoek is onderzocht nog steeds toepasbaar is, zij het in een lager aantal. Voor Oud Gastel was er een behoorlijke grote vraag naar woningen voor de periode 2009-2014. Deze zijn echter nauwelijks gerealiseerd door de economische crisis. Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan de toevoeging van 194 woningen in Oud Gastel waarvan er 44 woningen - onder andere verhuizingen van scholen - gerealiseerd kunnen worden in het bestaand stedelijk gebied. Het resterende gedeelte wordt gerealiseerd in het zoekgebied voor verstedelijking in Oud Gastel Noord. Vandaar ook dat het maximum aantal van 150 woningen in de regels van het bestemmingsplan geborgd is.

Momenteel zijn er twee locaties binnen het bestaand stedelijk gebied van Oud Gastel in beeld waar mogelijk woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Deze projecten zijn echter in de tijd voorzien na de realisatie van het woningbouwproject Oud Gastel Noord. Daarnaast wordt bij de projecten in de kern Oud Gastel grotendeels gestapeld gebouwd terwijl Oud Gastel Noord wordt ingevuld met een gemengd programma van grondgebonden woningen, woningen in diverse prijsklassen voor diverse doelgroepen. Op de locatie in Noord wordt een andere woningtypologie gerealiseerd dan in de kern. Daarom is het mogelijk om dit project gelijktijdig met de twee projecten in de kern van Oud Gastel te realiseren. Daarbij is er sprake van een fasering binnen het project Oud Gastel Noord. Uitgangspunt is dat eerst de woningen langs de Rijpersweg en de Oudendijk gerealiseerd worden en later binnen het gebied. Er is dan ook een directe woonbestemming opgenomen voor de woningen aan de Rijpersweg en Oudendijk en een uit te werken woonbestemming voor de overige gronden. Daarmee is het project een project voor de middellange termijn.

Trede 2: Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van de realisatie van maximaal 150 woningen. Oorspronkelijk was er voor de kern Oud Gastel nog het plan om het sportpark uit te plaatsen richting de Rolleweg aangrenzend aan het dorpsbos. De vrijkomende locatie zou onder andere ingevuld worden met 120 woningen. Dit gedeelte van het plan zal vanwege de nu voorliggende woningbehoefte niet ingevuld gaan worden. Formele besluitvorming heeft hierop plaatsgevonden en het toen al in procedure zijnde bestemmingsplan om uitplaatsing van het sportpark mogelijk te maken is ingetrokken evenals de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) welke op het gebied gevestigd was. Het niet doorgaan van het dit plan wordt verder bekrachtigd doordat formeel besloten is om het huidige sportpark volledig toekomstbe-

stendig te gaan renoveren en het vrijkomende gedeelte wat door deze renovatie ontstaat te gaan benutten voor de realisatie van een nieuwe brede school: de voorbereidende werkzaamheden zijn hiervoor inmiddels in gang gezet. Bovendien is een sportpark ook een stedelijke functie die een plek moet hebben binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn verder geen plekken aanwezig waar de realisatie van 150 woningen inpasbaar is. Hiervoor is wel ruimte binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling, grenzend aan het bestaand stedelijk gebied.

Trede 3: De planlocatie 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.

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. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). 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 landschapontwikkeling, 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 economie.



sche 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 bestemmingsplan 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. 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 onderhavig bestemmingsplan 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 mo-

gelijkheden 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.

#### *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 goederenknooppunten 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.

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerpstructuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. De wijzigingen die in de ontwerp-herziening zijn verwerkt zijn inhoudelijk niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich in een zone die op de structurenkaart van de Structuurvisie is aangewezen als 'Zoekgebied verstedelijking'. 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. Daarnaast is daar reeds aangegeven dat van uitbreiding plaats moet zijn om de maximaal 150 woningen te kunnen realiseren. Dit is niet mogelijk middels inbreiding of herstructurering. Daarmee is de onderbouwing voor wat 'concentratie van verstedelijking', 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'SER-ladder' gedaan. 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**

De Verordening Ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2012 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;



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.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van de Verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd.

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2)*

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Deze verbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.

De verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

#### *Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (artikel 3.3)*

Een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Uit deze verantwoording moet blijken dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Een bestemmingsplan strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen;

#### *Regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5)*

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.

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerpverordening ruimte 2014 vastgesteld. De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Ontwerpstructuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. De wijzigingen die in de ontwerpherziening zijn verwerkt zijn inhoudelijk niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.

### ***Doorwerking plangebied***

#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

De planlocatie wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de Oudendijk en aan de oostzijde door de Rijpersweg. Deze wegen worden gekenmerkt door de aanwezige lintbebouwing, met hier en daar nog wat openingen. De lintbebouwing aan deze wegen vormt de overgang tussen de kern en het buitengebied. Het binnenterrein is onbebouwd en heeft de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden. Voorheen was het gebied in gebruik door een tuincentrum met de daarbij behorende bebouwing. Deze functie is enige tijd geleden geamoveerd, waardoor het pand leeg kwam te staan en de gronden niet meer onderhouden werden. Hiermee ontstond een reëel risico op verpaupering en hiermee achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De gemeente heeft dan ook besloten om deze verouderde bebouwing te slopen. Tot de tijd dat de gronden herontwikkeld gaan worden, zijn ze agrarisch in gebruik. De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan nog een agrarisch bouwvlak waardoor het mogelijk is een agrarisch bedrijf op de gronden te realiseren. Met onderhavig bestemmingsplan vervalt dit bouwvlak waardoor de mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf niet meer bestaan.

Gezien de aanwezige lintbebouwing en het niet meer gebruik maken van de agrarische bedrijfsdoeleinden zijn deze gronden geschikt voor het afronden van de kern zodat de benodigde woningen zoals aangegeven in het woningbouwprogramma (zie paragraaf 4.2 Rijksbeleid) kunnen worden gerealiseerd. Door het gebied te herontwikkelen met woningbouw, wordt hiermee een logische afronding gecreëerd van de bestaande bebouwingsstructuur van Oud Gastel. Juist vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik heeft de gemeente daarom besloten woningbouw ter plaatse mogelijk te maken. De nieuwe stedelijke ontwikkeling, welke gelegen is binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling, sluit derhalve in stedenbouwkundig opzicht perfect aan bij het bestaand stedelijk gebied.

Daarbij wordt er rekening gehouden met de bestaande doorzichten vanuit de lintbebouwing. Ook qua architectuur is hiermee terdege rekening gehouden. Er ontbreken daarnaast feitelijke mogelijkheden om de ontwikkeling van maximaal 150 woningen binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarom is uitbreiding van het ruimtebeslag toegestaan en is de voorgestane ontwikkeling dus in lijn met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het is niet wenselijk om het groen dat in de kern aanwezig is op te offeren voor woningbouw, de gemeente wenst juist het groen in de kern te behouden. Het park valt in de Structuurvisie Halderberge 2025 (zie paragraaf 4.4 Gemeentelijk beleid) onder de strategie beschermen. Dit betekent dat de behoefte bestaat om de huidige functie van het park te bewaren en (actief) te beschermen. Ditzelfde geldt voor andere structurele groenelementen in de kern. Om die reden is er ook bewust gekozen voor een lage bebouwingsdichtheid binnen het plangebied, om op die manier een groen woongebied te realiseren. Daarmee is er sprake van ruimtelijke kwaliteit.

De verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden en de ecologische waarden is opgenomen in hoofdstuk 5. Daaruit blijkt dat er voor wat betreft deze aspecten geen belemmeringen zijn. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Planbeschrijving. Ten aanzien van de aardkundige waarden kan gesteld worden dat het plangebied niet valt binnen één van de Aardkundig Waardevolle Gebieden die de provincie Noord-Brabant aangewezen heeft.

Voor wat betreft de afwikkeling van personen- en goederenvervoer wordt verwezen naar paragraaf 5.12 Verkeer en parkeren. Voor wat betreft het openbaar vervoer is de bereikbaarheid geborgd: er is een bushalte aan de Rijpersweg waar de buslijnen 103 en 111 langs komen.

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

De voorgestane ontwikkeling is niet van invloed op de kwaliteiten van de bodem. Voor wat betreft water vindt er een verbetering van de situatie plaats aangezien er ruimte is gereserveerd voor watergangen. Zoals uit paragraaf 5.7 Flora en fauna blijkt wordt er nadrukkelijk rekening gehouden met de natuur binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan. Voor de Steenuil wordt ruimte ingericht (zie hoofdstuk 3 Planbeschrijving). In de regels zijn voorwaarden opgenomen voor de inrichting van het gebied, ten behoeve van het waarborgen van de instandhouding van de habitat van de Steenuil.

Voor wat betreft landschap wordt in het ontwerp rekening gehouden met de bestaande doorzichten (zie hoofdstuk 3 Planbeschrijving). Daartoe is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - stedenbouwkundige drager' en de bestemming 'Groen' opgenomen. Daarnaast wordt, zoals in hoofdstuk 3 beschreven, een hoofdontsluiting gerealiseerd met veel groen en bomen en er liggen verschillende (groene) open ruimtes aan deze hoofdontsluiting (aanduidingen 'ontsluiting' en 'groen'). Ook wordt de rand van het plangebied aan de Rijpersweg uitgewerkt met groene ruimtes. De investering die de gemeente voor de realisatie van deze landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur gaat doen, bedraagt circa €156.000,-. Dit bedrag is opgebouwd uit €128.000,- voor de groenvoorzieningen langs de wegenstructuur, €22.500,- voor de ruimte voor de Steenuil en €5.500,- voor de noordelijke groenvoorziening.



In de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' d.d. 26 juni 2013 zijn de regionale afspraken voor de benodigde kwaliteitsverbetering voor het landschap vastgelegd. In de notitie met de bijbehorende nota zijn drie categorieën aangewezen van ontwikkelingen in relatie tot de noodzaak voor kwaliteitsverbetering. Op grond van deze indeling is de ontwikkeling van Oud Gastel Noord aangewezen in categorie 3. Dat zou betekenen dat kwaliteitsverbetering is vereist in fysieke vorm of door een evenredige financiële bijdrage in het daarvoor bedoelde fonds. Een fysieke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering volgens deze methode is in dit geval niet in te passen. Daarom dient er een financiële bijdrage plaats te vinden. In samenspraak met de provincie is besloten 1% van de uitgifteprijs te hanteren. De totale grondopbrengst (incl. prijsstijging) is voor dit project geraamd op €10.522.737,-. Voor de ontwikkeling wordt derhalve een bedrag van €110.000,- financieel gecompenseerd. Deze financiële bijdrage wordt door de gemeente gestort in het gemeentelijk groenfonds. Vanuit dit fonds worden alleen investeringen gerealiseerd die opgenomen zijn in het vastgestelde landschapsbeleidsplan. Omdat de gemeente dit project zelf in uitvoering heeft is het vastleggen van de bijdrage in dit project niet aan de orde. Gelet op het bovenstaande en de kwaliteitsbijdrage is de ontwikkeling wat dat betreft in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Vanuit cultuurhistorie wordt in paragraaf 5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden beschreven dat de Oudendijk en de Rijpersweg cultuurhistorische waarden hebben. Met de voorgestane ontwikkeling verandert er niets voor wat betreft de structuur van deze wegen. Er wordt met het stedenbouwkundig ontwerp zorgvuldig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door rekening te houden met de bestaande rooilijnen en verspringingen daarin. Daarnaast wordt qua woningtype en vormgeving van de hoofdbebouwing rekening gehouden met de karakteristieken van de oorspronkelijke karakteristieke lintbebouwing.

De extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied worden gewaarborgd doordat een deel ingericht wordt voor de Steenuil. Dit gebiedje biedt ook recreatieve mogelijkheden. Daarnaast worden diverse groenzones ingericht. Er is een mogelijkheid om eventueel een langzaamverkeersverbinding in het groene doorzicht vanaf de Rijpersweg te realiseren.

Het kader voor de regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma en -planning wordt gevormd door de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2011). Deze prognose geeft een realistische doorkijk voor de middellange (2023) en lange termijn (2030) voor de regio. Daarbij richten de gemeenten en provincie zich op de volgende principes / uitgangspunten:

1. Regionale woningbouwopgave: De regionale woningopgave die volgt uit de meest actuele provinciale prognose (2011) vormt de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
2. Aanvullende woningbouwafspraken: Bovenop de regionale woningopgave zoals hierboven genoemd kunnen betrokken gemeenten een beroep doen op de aanvullende woningbouwafspraken die gemaakt zijn in het kader van het AFC, LPM, het industrieterrein Moerdijk en Stork Fokker als ook de pilot Bouwen Binnen

Strakke Contouren en Ruimte-voor-Ruimte-woningen. De extra aantallen zijn gekoppeld aan de betreffende ontwikkeling.

3. Realistische planning en programmering: Gemeenten gaan voor hun woningbouwprogramma en -planning uit van de woningbehoefte voor de komende 10-jaarsperiode van 1 januari 2013 tot 1 januari 2023.
4. Flexibiliteit plancapaciteit: Uitgaande van de opgaven en afspraken hierboven genoemd in de uitgangspunten 1 en 2 zorgen gemeenten voor flexibiliteit binnen hun woningbouwprogramma en -planning, waarbij zij streven naar een gemeentelijk woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in relatie tot de woningbehoefte voor de komende 10-jaarsperiode.
5. Zelfstandige woningen: De woningbouwopgave betreft de maximale toename van de bestaande woningvoorraad met zelfstandige woningen op 1 januari 2023 voor de regio, uitgesplitst per gemeente.
6. Arbeidsmigranten: In de actuele provinciale prognose wordt rekening gehouden met de structurele vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten. Maatwerk is mogelijk wanneer gemeenten in sub-regionaal overleg kunnen aantonen dat daadwerkelijk woningen beschikbaar worden gesteld voor de opvang van (tijdelijke) arbeidsmigranten.
7. loop en extramuralisering: In het regionale woningbouwprogramma worden aantallen voorgenomen sloop en extramuralisering niet opgenomen, en dus wordt het programma vooraf niet verhoogd met deze aantallen.
8. Overleg: Periodiek, tenminste rondom de RRO's, vindt overleg plaats over de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken en kwaliteit van de woningbouwprogramma's.

De regio West Brabant heeft met de provincie afgesproken om jaarlijks de regionale (kwantitatieve) woningbouwafspraken te actualiseren.

#### *Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling*

Zoals reeds eerder gesteld ontbreken de feitelijke mogelijkheden om de ontwikkeling van maximaal 150 woningen binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast is reeds beschreven (paragraaf 4.2 Rijksbeleid, onder Ladder voor duurzame ontwikkeling) dat er sprake is van een zeer sterke kerngebondenheid voor Oud Gastel. Door deze sterke kerngebondenheid is er overwegend sprake van een lokale behoefte welke dan ook bij voorkeur in de kern Oud Gastel gerealiseerd moet worden.

Zoals uit hoofdstuk 1, 2 en 3 blijkt, is het plangebied aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied gesitueerd.

Zoals uit hoofdstuk 3 blijkt is er bij de inrichting van de ontwikkeling rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

#### *Regels voor nieuwbouw van woningen*

Uit de Woonvisie uit 2010 van de gemeente Halderberge (zie paragraaf 4.4 Gemeentelijk beleid: 'Woonvisie Halderberge: diversiteit in kernkwaliteit') blijkt dat er slechts 5% harde plancapaciteit is. 95% van het programma ligt dus nog niet vast in Oud Gastel. De realisatie van de woningen binnen het plangebied verhoudt zich daar dus goed tot; de realisatie van maximaal 150 woningen past binnen de woningbehoefte die er bestaat (zie paragraaf 4.2 Rijksbeleid) en er is nog ruimte in de plancapaciteit om dit plan te ontwikkelen.

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Halderberge 2025 (2013)**

In de structuurvisie Halderberge wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie is het resultaat van een wegging 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 6: Toekomstbeeld Oud Gastel uit Structuurvisie Halderberge 2025

### **Doorwerking plangebied**

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

### **Woonvisie Halderberge: diversiteit in kernkwaliteit (2010)**

De woonvisie van Halderberge is gebaseerd op de volgende centrale uitgangspunten:

- De kernen van Halderberge hebben ieder een eigen kwaliteit en identiteit. Het woonbeleid draagt bij aan het handhaven en versterken daarvan.
- De nieuwbouwproductie van Halderberge is gebaseerd op de eigen behoefte van de gemeente en een beperkte groei die voortkomt uit de ontwikkeling van Borchwerf, de Agro Food Cluster en de opvang van arbeidsmigranten. Promotie en marketing van Halderberge zijn nodig voor het bereiken van de gewenste productie en zijn daardoor aandachtspunten bij het woonbeleid.
- Starters en senioren verdienen aandacht in iedere kern.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Oud Gastel behoefte bestaat aan seniorenwoningen, vooral in de huursector maar ook in de koopsector. Ook is er enige behoefte aan duurdere woningen in de koopsector (vanaf €350.000,-). Omdat Oud Gastel een gering betaalbaar koopaanbod kent, trekken jongeren en jonge huishoudens weg uit de kern. Realisatie van woningen voor deze doelgroep is eveneens gewenst.

Het nieuwbouwprogramma voor de kern Oud Gastel ziet er als volgt uit:

	2010 t/m 2014		2015 t/m 2019		2010 t/m 2019	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%
<b>Harde plancapaciteit</b>						
Totaal aantal woningen	12	5%	8	5%	20	5%
<i>Waarvan koopwoningen</i>	12	100%	8	100%	20	100%
<i>Waarvan huurwoningen</i>	0	0%	0	0%	0	0%
<i>Waarvan eengezinswoningen</i>	12	100%				
<i>Waarvan meergezinswoningen</i>	0	0%				
<i>Waarvan nultredenwoningen</i>	0	0%				
<i>Waarvan zorgwoningen</i>	0	0%				
<b>Zachte plancapaciteit</b>						
Totaal aantal woningen	233	95%	140	95%	373	95%
<b>Totale plancapaciteit</b>						
Totaal aantal woningen	245	100%	148	100%	393	100%

De locatie Oud Gastel Noord is een grote locatie waarop een gemengd programma van in totaal zo'n 170 woningen kan worden ontwikkeld (dit aantal is opgenomen in de woonvisie). Deze ontwikkeling valt binnen de categorie 'zachte plancapaciteit' voor de periode 2010 t/m 2014. 'Zachte plancapaciteit' betekent dat er wijzigingen kunnen optreden in de locaties en de aantallen woningen vallend.

Kijkend naar de omvang van het woningbouwprogramma in Oud Gastel, wordt duidelijk dat dit aansluit bij de gewenste woningproductie. Het is wenselijk in Oud Gastel zo'n 340 woningen te realiseren, waarvan 210 in de eerste vijf jaar (rekening houdend met een overcapaciteit van 30%). Het programma voorziet nu in 393 woningen, waarvan 245 in de eerste vijf jaar. Slechts 5% van het aantal woningen dat is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente voor Oud Gastel, valt binnen de harde plancapaciteit. 95% van het programma ligt dus nog niet vast in Oud Gastel.

De harde plancapaciteit bestaat volledig uit dure eengezins koopwoningen, een programma dat binnen de huidige marktomstandigheden risicovol is. De zachte plancapaciteit moet dan ook worden benut voor de bouw van betaalbare koopwoningen en huurwoningen in diverse prijsklassen. Er wordt ingezet op het vergroten

van het aandeel harde plancapaciteit, om te voorkomen dat de gewenste woningproductie niet behaald wordt.

Kernstrategie voor Oud Gastel qua nieuwbouw is het inzetten op:

- 30% in de huursector;
- 15% goedkope en betaalbare koop (starterswoningen);
- 35% middeldure koop;
- 20% dure huur.

Er wordt ingezet op het realiseren van een gemengd programma op de locatie Oud Gastel Noord. Op deze locatie worden de mogelijkheden benut om een gemengd programma voor diverse doelgroepen te realiseren. Zo wordt op deze locatie ingespeeld op de vraag naar woningen voor starters en jonge gezinnen door op deze locatie starterswoningen te realiseren, en wordt de doorstroming op gang gebracht door de realisatie van middeldure woningen, een kleiner deel dure koopwoningen en wellicht een deel patiowoningen voor senioren.

#### ***Doorwerking plangebied***

De locatie Oud Gastel Noord is in de woonvisie aangeduid als een locatie waar zo'n 170 woningen kunnen worden ontwikkeld. In onderhavig bestemmingsplan is het maximum aantal van 150 woningen in de regels geborgd. Voor wat betreft de onderbouwing aangaande de woningbehoefte in relatie tot het woningbouwprogramma wordt verwezen naar paragraaf 4.2 Rijksbeleid, onder Ladder voor duurzame ontwikkeling.

De woningmarkt is op dit moment 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. Van belang is dan ook om te bezien op welke wijze er flexibel omgegaan kan worden met de programmering binnen het plangebied. Het volledig vastleggen van de woningbouwtypologie in het totale plangebied is dan ook niet wenselijk. Dit is dan ook niet gedaan in onderhavig bestemmingsplan. Ook in het stedenbouwkundige ontwerp wordt rekening gehouden met flexibiliteit.

#### **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 wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Daarmee wordt aangesloten bij de categorie 'Gemengd woongebied' (W11) van de welstandsnota.

### **Verkeersstructuurplan 2010-2015 (2009)**

Het plan (vastgesteld door het college d.d. 20 oktober 2009) is 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 het plan wordt een vergrote herkenbaarheid van de wegenstructuur voorgesteld, waardoor de kans op ongevallen afneemt en de onderlinge bereikbaarheid tussen de verschillende kernen verbetert. Het plan geeft weer op welke wegen een bepaalde verkeersdoelgroep (auto/fiets/voetganger/openbaar vervoer) gewenst is en waar niet. Bij de inrichting van wegen wordt een duidelijke keuze gemaakt tussen verkeers- en verblijfsgebieden en er wordt ingezet op het stimuleren van de fiets en het openbaar vervoer.

### ***Doorwerking plangebied***

In Oud Gastel spelen op structuurniveau geen actuele aandachtspunten. In deze kern is het met name belangrijk dat de inrichting van de wegen aansluit bij de gewenste categorisering. Bij de voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zijn zaken als bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid meegenomen bij het ontwerp. De wegen binnen het plangebied zijn verblijfsgebieden en worden als zodanig ingericht.

### **Kadernota parkeren 2012-2016 (2012)**

De Kadernota Parkeren 2012-2016 bevat de gemeentelijke parkeernormen. 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 m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 2,1 per woning. Deze norm is ook in de bestemmingsregels vastgelegd. Voor woningen met een oppervlakte kleiner dan 90 m<sup>2</sup> geldt een parkeernorm van 1,9 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. Her en der in het plangebied zijn groenvoorzieningen voorzien in het stedenbouwkundige plan. De belangrijkste groenstructuren zijn vastgelegd op de verbeelding. Dit betreft een centrale groenvoorziening in het noordelijk deel van het plangebied, een open doorzicht met begeleidende groenstructuur vanaf de Rijpersdijk naar de Oudendijk en een groenvoorziening ten behoeve van de instandhouding van de habitat en vliegroute van de steenuil in het zuidoostelijke deel van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op dit aspect.

### **Ruimte voor spelen, notitie speelgelegenheid (2008)**

Gezien de bewegingsarmoede onder de jeugd is actief spelen van groot belang voor het ontwikkelen van een gezonde leefstijl. Het is daarom belangrijk dat er genoeg ruimte wordt gereserveerd ten behoeve van speelvoorzieningen. Circa drie procent van de bebouwde ruimte (landelijke tendens) dient voor deze voorzieningen te worden ingericht.

#### ***Doorwerking plangebied***

Van de totale oppervlakte van het plangebied is 39% openbaar terrein. Er is dus voldoende ruimte om te voorzien in drie procent van de ruimte voor speelvoorzieningen. Bij de uitwerking van het plan zal aandacht worden besteed aan het realiseren van speelgelegenheid in het gebied.



## 5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 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.

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 150 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 de Ecologische Hoofdstructuur, 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 Hoofdstuk 5 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.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk 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. De aan te leggen ontsluitingswegen in het plangebied zelf hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en zeer lage verkeersintensiteiten. Deze wegen zijn zodoende niet meegenomen in dit akoestisch onderzoek.

Een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

#### **Conclusie**

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De gemeente Halderberge heeft besloten een hogere toelaatbare waarde vast te stellen.

---

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

### ***Aanvullend akoestisch onderzoek***

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is een aanvullend akoestisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de effecten voor geluid die de realisatie van de woningen in Oud Gastel Noord op bestaande woningen zal hebben. Hiertoe zijn de volgende situaties onderzocht:

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

Aan de hand hiervan is de geluidtoename vastgesteld vanwege de verkeersaantrekende 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 bestemmingsplantoelichting gevoegd.

### ***Conclusie***

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

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de verkeersgeneratie van de nieuwbouw en geluidreflectie tegen de nieuwe woningen toeneemt met ten hoogste 1 dB. De drempelwaarde die in de Wet geluidhinder bij wegreconstructies zijn gesteld, wordt niet overschreden. Qua geluidhinder acht de gemeente de kleine toename acceptabel.

## **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 bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen

---

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

enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven<sup>5</sup>. 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 diverse 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.

### **Conclusie**

Op basis van het inrichtingeninformatiesysteem van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) is een inventarisatie gemaakt van aanwezig bedrijven in en in de directe omgeving van het plangebied. De inventarisatie is in het veld gecontroleerd. De volgende bedrijven zijn aanwezig in en in de directe omgeving van het plangebied:

Bedrijf	Adres	Omschrijving	SBI-code 2008	Grootste afstand	Milieu categorie
M. Broos boomkwekerij	Oudendijk 39b	Tuinbouw: bedrijfsgebouwen	011, 012, 013	30	2
Bogers	Oudendijk 58	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	011, 012, 013	30	2
Martien van den Bos	Rijpersweg 77	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: plantsoendiensten en hovenierbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	016	50	3.1
Fa. Klep & Zn.	Rijpersweg 82	Vuilophaal- straatreinigingsbedrijven e.d.	381	50	3.1

<sup>5</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

De richtafstanden van de bedrijven reiken 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.

### **Conclusie**

Aan Oudendijk 59 zit een bedrijf waar schapen worden gehouden. Om te waarborgen dat een dergelijk bedrijf niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering, moet een afstand van 50 meter aangehouden worden tot woningen. In dit geval is er sprake van de uitbreiding van stedelijk gebied waardoor een afstand van 100 meter aangehouden moet worden. Er zijn echter al andere woningen in de omgeving van het bedrijf aanwezig waardoor het bedrijf al belemmerd wordt door andere woningen en de nieuwe woningbouw geen extra belemmering vormt.

Daarnaast moet er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Uit het bestand veehouderijbedrijven Brabant volgt dat binnen een straal van 600 meter enkel melkrundvee gehouden wordt. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## 5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een

verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.<sup>6</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 3 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

### **Conclusie**

Uit de analyseresultaten 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 geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

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.

## **5.7 Flora en fauna**

### **Natuurwetgeving & Planologie**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* 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 n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk signifi- cante 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 Natuurmonu- ment) zijn vergunningplichtig.

---

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

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 zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1-soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (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*

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS 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 de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### **Onderzoek**

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden.<sup>7</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 4 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

#### *Gebiedsbescherming*

Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en met de planologische gebiedsbescherming.

---

<sup>7</sup> Natuuronderzoek voor Oudendijk te Oud-Gastel (rapportnr. 211x03882.059196\_1). BRO, 27 januari 2011.

### *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, zal daarom een aanvullend veldbezoek aan de locatie nodig zijn om vast te stellen of deze soort daadwerkelijk nestelt in het gebouw ten zuiden van het plangebied.

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 Beschermd plantensoorten, Beschermd grondgebonden zoogdieren en/of vleermuizen, Vissen, Amfibieën en reptielen en met Beschermd ongewervelde soorten.

### **Steenuilonderzoek**

Op basis van de resultaten uit het natuuronderzoek is een steenuilonderzoek uitgevoerd.<sup>8</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 5 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

De onderzoekslocatie maakt deel uit van het leefgebied van steenuil. Binnen de grenzen van de onderzoekslocatie 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 foerageergebied.

Op basis van de effectenanalyse van de onderzoekslocatie en de omgeving zijn 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 dienen 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 onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft de mitigerende maatregelen zoals ook opgenomen in hoofdstuk 3 Planbeschrijving.

---

<sup>8</sup> Steenuilonderzoek Oudendijk/Rijpersweg te Oud Gastel gemeente Halderberge (projectnr. HAL.BRO.ECO2, rapportnr. 13063369). Econsultancy, 22 augustus 2013.



## 5.8 Luchtkwaliteit

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

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

### **Conclusie**

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (de realisatie van maximaal 150 woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van maximaal 1.500 woningen). 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 de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>9</sup> 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.

---

<sup>9</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

### *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, restaurants<sup>10</sup>.

### *Risicovolle activiteiten*

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

### ***Plangebied***

De ontwikkeling van een woonwijk met maximaal 150 woningen bevat kwetsbare objecten en moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

---

<sup>10</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### *Risicovolle bedrijven*

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant<sup>11</sup> zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

### *Transport gevaarlijke stoffen*

In de directe omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. 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. De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft een notitie<sup>12</sup> opgesteld ten aanzien van dit transport. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. De volledige notitie is als separate bijlage 6 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

De omvang van het transport is beperkt en er is geen sprake van een relevant plaatsgebonden- of groepsrisico. Het transport leidt vanwege de aard en beperkte omvang niet tot relevantie risico's voor de omgeving.

### *Buisleidingen*

Ongeveer 140 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<sup>-6</sup>-contour ligt niet binnen het plangebied. De PR 10<sup>-6</sup>-contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan. 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 daarvoor niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plangebied. De Brandweer Midden- en West-Brabant heeft geadviseerd omtrent de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied. Indien mogelijk wordt er in het plan zo veel mogelijk rekening gehouden met de aangegeven uitgangspunten.

## **5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

### **Cultuurhistorie**

#### *Beleidskader*

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed:

---

<sup>11</sup> Provincie Noord-Brabant, Risicokaart.

<sup>12</sup> Notitie Zienswijze BP Oud Gastel Noord (zaaknummer 14051205). Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 27 mei 2014.

in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De gemeente heeft op 22 september 2011 de beleidsnota cultureel erfgoed gemeente Halderberge "Inspirerend verleden" vastgesteld 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.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied grenst aan de west- en oostzijde aan wegen met historische waarden. De Oudendijk is een historische dijk van hoge waarde. Aan de oostzijde bevindt

zich de Rijpersweg dat 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).

Met de voorgestane ontwikkeling verandert er niets voor wat betreft de structuur van deze wegen. Er wordt met het stedenbouwkundig ontwerp zorgvuldig rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door rekening te houden met de bestaande rooilijnen en verspringingen daarin. Daarnaast wordt qua woningtype en vormgeving van de hoofdbebouwing rekening gehouden met de karakteristieken van de oorspronkelijke karakteristieke lintbebouwing.

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. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen. Aangezien de gemeentelijke kaart aansluit bij de provinciale kaart vormt ook dit geen belemmering voor de ontwikkelingen.

## **Archeologie**

### *Beleidskader*

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.

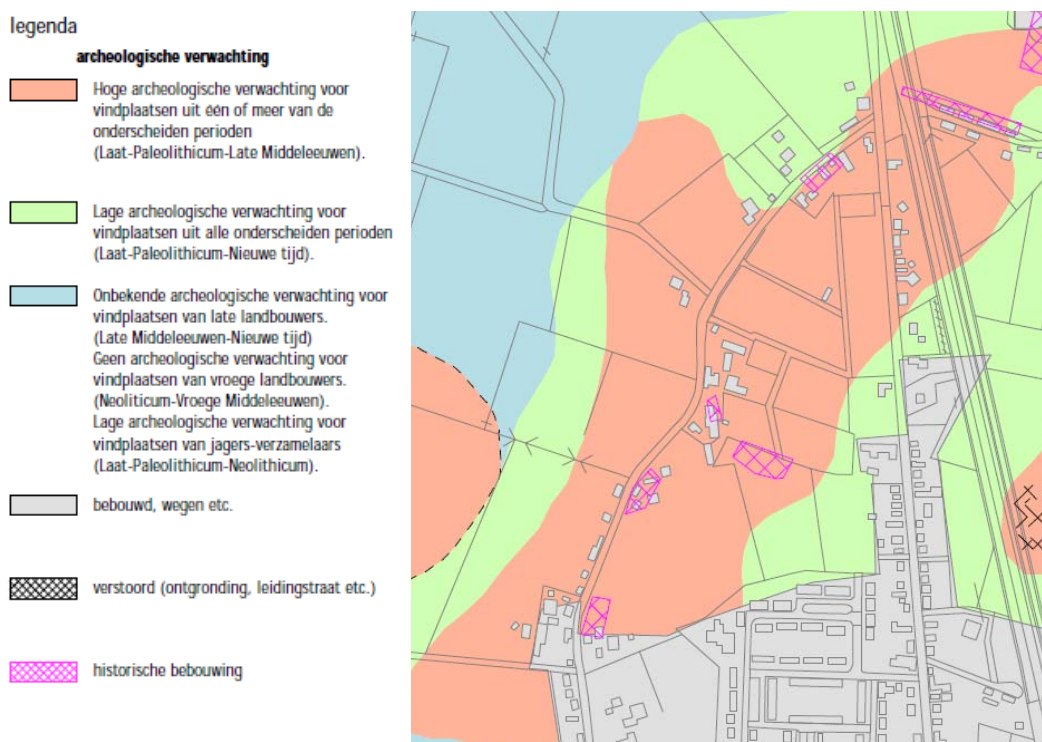
De uitgangspunten die voor het gemeentelijk archeologiebeleid worden gehanteerd, sluiten aan bij de uitgangspunten van de (herziene) Monumentenwet 1988:

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

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. Een archeologisch onderzoek<sup>13</sup> heeft dan ook plaatsgevonden. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 7 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.



Afbeelding 7: Uitsnede Archeologische advieskaart buitengebied gemeente Halderberge

### Conclusie

Op basis van het uitgevoerde verkennende onderzoek kan worden geconcludeerd dat een deel van het plangebied tot in de C-horizont verstoord is. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen in het bovenliggende cultuurdek opgenomen zijn. Voor deze delen (roze zone in afbeelding 8) geldt dan ook het advies dat verder archeologische onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In de groene zones (afbeelding 8) is mogelijk een oude akkerlaag aangetroffen en de bodemopbouw is vrij intact te noemen. De profielen in de gele zones laten een bodem met daarin een B-horizont zien. Meestal aangrenzend aan de groene en gele zones komen de oranje zones voor. Hier zijn nog resten van de (overgangs-)B-C-horizont aanwezig waar eventueel aanwezige diepere archeologische sporen nog

<sup>13</sup> Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Oudendijk-Rijpersweg te Oud Gastel (projectnr. AM13158). Aeres Milieu, 5 februari 2014.

aangetroffen kunnen worden. Om de zones in hun geheel beter af te bakenen wordt geadviseerd de oranje zones bij het vervolgonderzoek te betrekken.

Voor het vervolgonderzoek wordt een karterend booronderzoek in alle zones met uitzondering van de roze zones (afbeelding 8) geadviseerd. Hiermee kunnen de contouren worden genuanceerd en kan mogelijk meer duidelijkheid worden verkregen over de aan- of afwezigheid van archeologische resten.



Afbeelding 8: Zones archeologisch onderzoek

#### Vervolgonderzoek: karterend booronderzoek

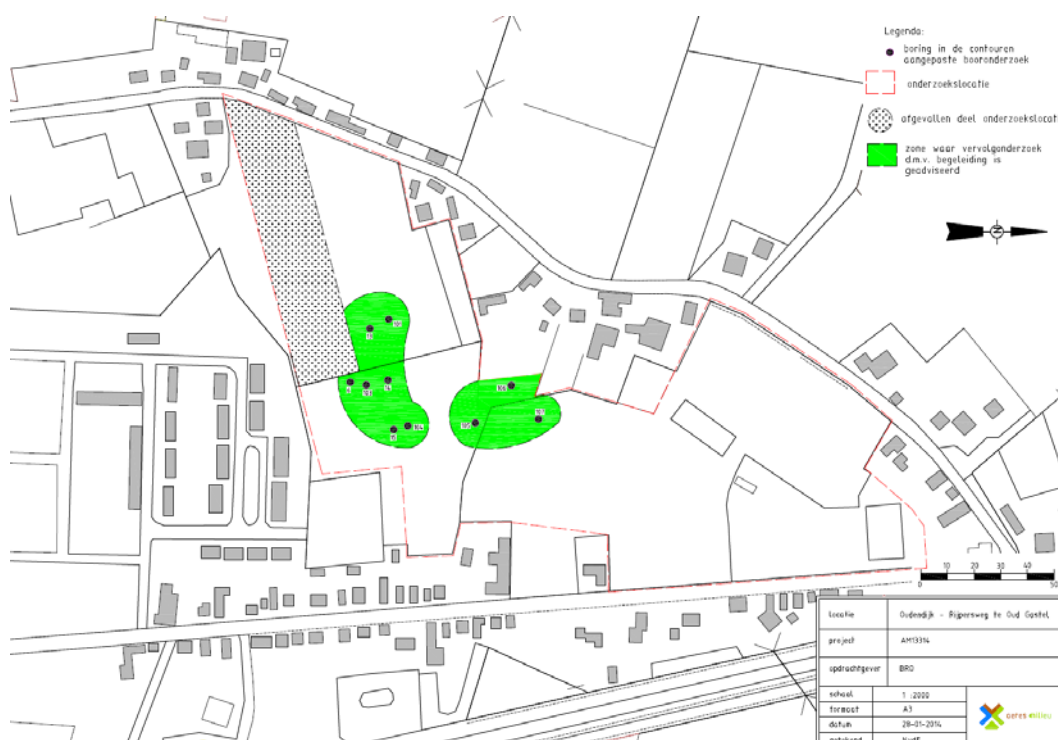
Het vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek<sup>14</sup> heeft plaatsgevonden. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 8 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Op basis van het karterende onderzoek kan worden gesteld 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 aan-

<sup>14</sup> Karterend veldonderzoek d.m.v. boringen Oudendijk-Rijpersweg te Oud Gastel (projectnr. AM13314). Aeres Milieu, 22 januari 2014.

wezigheid 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, wordt aanbevolen dat een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van begeleiding van de bodemversturende werkzaamheden. Deze begeleiding dient alleen plaats te vinden in de risicozone (de groene zone in afbeelding 9) indien de werkzaamheden dieper reiken dan 35 cm –mv (55 cm –mv. en een beschermende buffer van 20 centimeter).



Afbeelding 9: Zones karterend booronderzoek

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen voor de gronden binnen de groene zones van afbeelding 9. Met deze dubbelbestemming worden de eventuele archeologische waarden gewaarborgd. In de regels van deze dubbelbestemming is namelijk opgenomen dat begeleiding van de bouwwerkzaamheden plaats moet vinden indien de werkzaamheden dieper reiken dan 35 cm –mv. Er wordt toezicht gehouden op het naleven van de verstoringsdiepte binnen de aangeduide zones.



## 5.11 Water

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

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 van waterschap Brabantse Delta, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

### Infiltratieonderzoek

Middels een infiltratieonderzoek is de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied onderzocht.<sup>15</sup> Er 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. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 9 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

### Conclusie

Uit de boringen die ter plaatse zijn uitgevoerd, blijkt dat het bodemtraject tot circa 3 meter onder maaiveld overwegend bestaat uit zeer fijn zand, zwak siltig. Dergelijke sedimenten vertonen in het algemeen een matige tot goede doorlatendheid. Plaatselijk is in de ondergrond een sterk siltige zandlaag aangetroffen.

De infiltratiesnelheid is voldoende hoog om tot infiltratie te kiezen ondanks een plaatselijk sterk siltige zandlaag in de ondergrond. Hierbij dient echter opgemerkt te

---

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

worden dat plaatselijk grondwaterstanden zijn waargenomen binnen 0,5 meter beneden maaiveld. Deze hoge grondwaterstanden hebben tot gevolg dat ondergrondse infiltratie niet aangeraden wordt binnen het plangebied gezien het feit dat deze in natte periodes dan gevuld zijn.

Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid binnen het onderzoeksgebied geschikt is voor (oppervlakte) infiltratie van neerslag. De infiltratiesnelheid van de humeuze toplaag zal mogelijk lager zijn dan de ondergelegen bodemlagen. Ter aanvulling zullen binnenkort bijkomende infiltratiemetingen in de onverzadigde bodem uitgevoerd worden.

Het is aangeraden voldoende ruimte te voorzien in de toekomstige infiltratie- en/of bergingsvoorziening. Voor de dimensionering van een infiltratievoorziening kan met een infiltratiesnelheid van 0,3 (omgeving 22, 32 en strook P6, 58 en P4) tot 1 meter per dag gerekend worden (gemiddelde infiltratiesnelheid boven grondwaterstand inclusief veiligheidsfactor van 0,5). Afhankelijk van het type infiltratievoorziening (vb. wadi) zal de humeuze toplaag toch verwijderd worden voor de aanleg van een beter doorlatende bodempassage.

### **Waterparagraaf**

Er is een waterparagraaf opgesteld.<sup>16</sup> Hieronder wordt enkel de conclusie van deze waterparagraaf weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 9 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

#### *Conclusie*

Op basis van het huidig ontwerp is het verhard terrein van de wegen bepaald op circa 15.500 m<sup>2</sup>. In het bestemmingsplan is een uitgeefbaar gebied van 47.135 m<sup>2</sup> opgenomen. Hiervan is 80% (37.710 m<sup>2</sup>) meegerekend waardoor rekening gehouden is met bijkomende verhard oppervlak op de percelen voor opritten, een terras en berging. Uit de waterparagraaf blijkt dat realisatie van het project op de vastlegging van de bouw- en wegpeilen na geen knelpunten oplevert wat betreft de aspecten grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, afvalwater en overige aspecten.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het 'schone' hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Particuliere initiatieven zoals het gebruik van regenwater voor besproeiing van de tuin zijn goed mogelijk.

---

<sup>16</sup> Infiltratieonderzoek & Waterparagraaf plangebied Oudendijk-Rijpersweg Oud Gastel (rapportnr. AM 13158). Aeres Milieu B.V., 10 februari 2014.

Het inrichten van infiltratie- en/of bergingsvoorziening(en) binnen het plangebied is mogelijk, maar dient bij de uiteindelijke uitwerking verder gespecificeerd te worden. Het hemelwater binnen het plangebied kan daarbij via berging (retentie) en infiltratie (vertraagd) worden afgevoerd in de bodem. Een voorziening moet voldoende gedimensioneerd te zijn om aan de gestelde eisen te voldoen.

## 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.

Op basis van de CROW<sup>17</sup> kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de maximaal 150 woningen op een gemiddelde weekdag 1174 motorvoertuigbewegingen per etmaal met zich meebrengt. In separate bijlage 10 is een overzicht opgenomen van de uitgangspunten die hierbij gehanteerd zijn. 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 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 Halderberge<sup>18</sup>. Voor het plangebied is uitgegaan van een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is vastgelegd in de regels van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' van dit bestemmingsplan. Met deze parkeernorm zijn er in totaal (150 woningen \* 2,1 = ) 315 parkeerplaatsen 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 bestemmingen 'Wonen' als 'Wonen – Uit te werken' zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Daarmee is er voldoende fysieke ruimte voor parkeren binnen het plangebied.

---

<sup>17</sup> Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

<sup>18</sup> Kadernota parkeren 2012 - 2016.

### 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. Wel zullen de nodige kabels en leidingen verlegd moeten worden om de planontwikkelingen mogelijk te maken. Met de leidingbeheerders wordt afgestemd op welke wijze dit dient te gebeuren en onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

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. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge stemt tot op heden niet in met dit voorgenomen tracé.

Naar verwachting zal het Rijksinpassingsplan en het MER voor de Zuid-West 380 kV door het Ministerie van EZ eind 2014 ter inzage worden gelegd.

## 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 bestemmingsplangebied 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 bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht plan. De ontwikkelingen worden gefaseerd mogelijk gemaakt. Een deel van de ontwikkeling (langs de randen van het plangebied, aan de Rijpersweg en de Oudendijk) wordt middels een rechtstreekse bouwtitel mogelijk gemaakt. Dit betekent, dat op basis van deze bestemming direct een omgevingsvergunning aangevraagd kan worden. Dit is een gedetailleerde bestemming, welke aansluit bij de woonbestemming die elders binnen de gemeente Halderberge gehanteerd wordt.

Het binnengebied zal in een latere fase ontwikkeld worden. Omdat momenteel de exacte stedenbouwkundige kaders nog niet bekend zijn, 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 'bevoren' in die zin, dat het huidige gebruik voortgezet mag worden en de bebouwing (voor zover aanwezig) gehandhaafd mag blijven.

#### *Relatie met beeldkwaliteitplan*

Voor dit gebied is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn in samenhang met elkaar opgesteld. Er is nadrukkelijk voor gekozen om de ruimtelijke aspecten (maatvoering en situering) in het bestemmingsplan te regelen en de meer welstandsgerelateerde aspecten zoals materiaal- en kleurgebruik en gevelgeleding in het beeldkwaliteitplan.

## 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 wat enkele begrippen en wijzen van meten is een nadere toelichting wenselijk. Deze beschrijven wij hieronder:

#### Bouwperceel

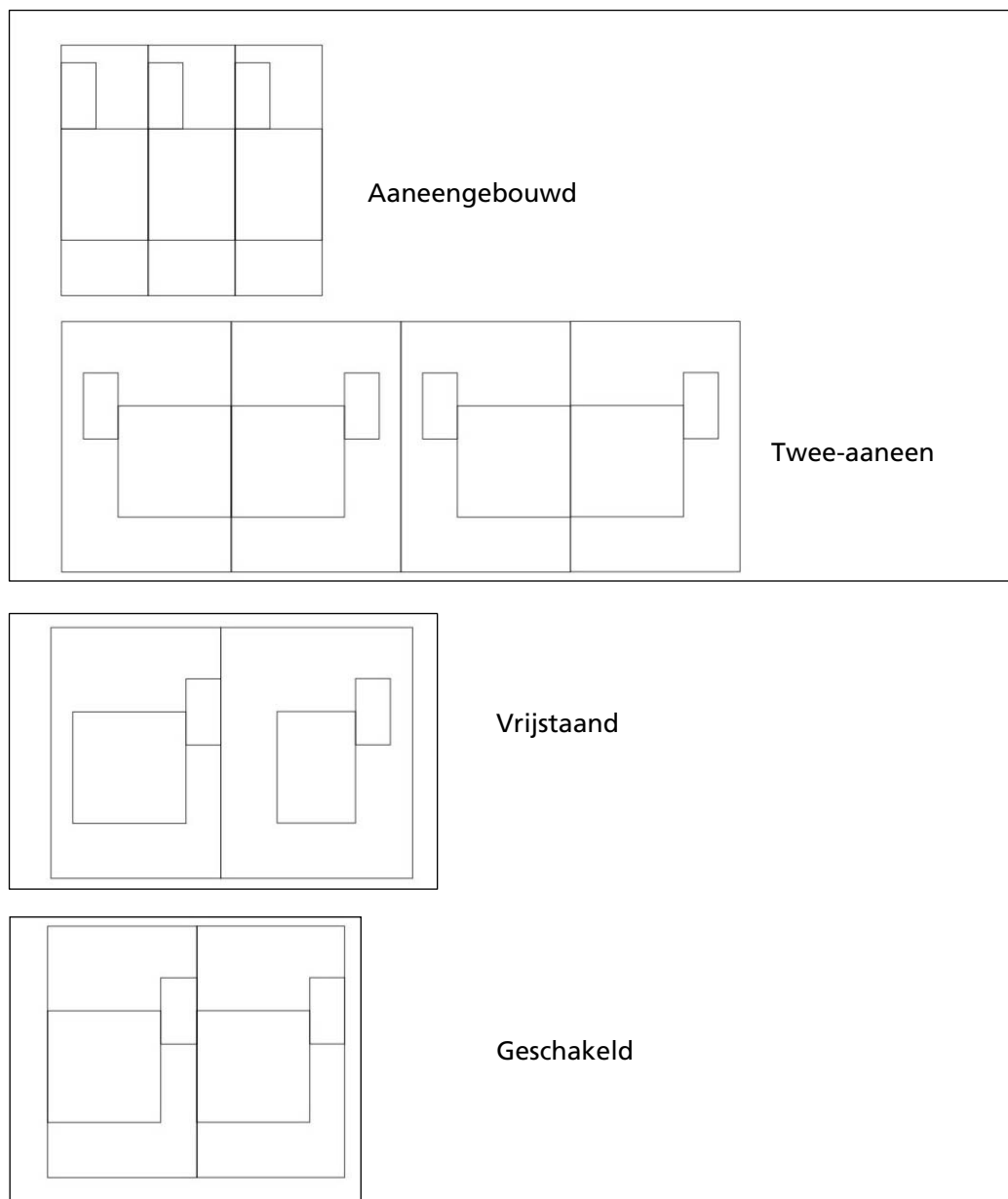
In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid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

#### Metten 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 volgende bouwwijzen van hoofdgebouwen (woningen) zijn in het bestemmingsplan toegestaan:



Afbeelding 10: 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.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

Deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van de gebruiksregels.

### **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-dubbelregel*

Met de anti-dubbelregel 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.

- *Algemene bouwregels:*

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



- *Algemene gebruiksregels:*

In dit artikel is strijdig gebruik opgenomen dat geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. 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 %.

#### **Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel"**

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, 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 bestemmingsplan. 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 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 bestemmingsplan nader gemotiveerd.

#### *Groen*

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Er is slechts een klein deel van het plangebied bestemd als 'Groen', namelijk het begin van het doorzicht vanaf de Rijpersdijk naar de Oudendijk en het daarachter liggende landelijk gebied. Dat wil echter niet zeggen dat er niet meer groenvoorzieningen binnen het plangebied gerealiseerd zullen worden. Deze zijn echter met aanduidingen opgenomen binnen de bestemming Woongebied – Uit te werken, om hier flexibeler mee om te kunnen

gaan. Daarnaast zijn binnen alle bestemmingen groenvoorzieningen algemeen toegestaan.

#### *Verkeer - Verblijf*

Deze bestemming is opgesteld voor de parkeerplaatsen langs de Rijpersweg en de Oudendijk.

#### *Wonen*

De randen van het plangebied hebben een rechtstreekse woonbestemming gekregen. Voor deze woonbestemming is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende woonbestemmingen binnen de gemeente Halderberge. Dit komt o.a. tot uiting in de volgende aspecten:

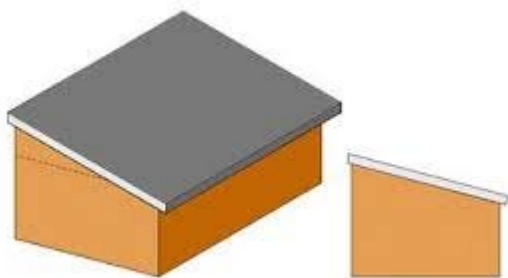
1. Bij het beheer van de woningvoorraad wordt het gemeentebestuur regelmatig geconfronteerd met vragen ten aanzien van de uitbreiding van de woning en het bouwen van bijgebouwen e.d. Het bestemmingsplan geeft het noodzakelijk kader aan.
2. Het gebruik van de woning richt zich natuurlijk op wonen. Er 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.

Wel is er de bouwregeling in de bestemming "Wonen" enigszins anders dan bij de andere vigerende woonbestemmingen. Dit heeft alles 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.

Daarom is gekozen voor een meer globale bouwregeling. Er wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van de woningtypen (vrijstaand, halfvrijstaand en geschakeld, daarnaast aan de Rijpersweg ook beperkt rijtjeswoningen), de situering van de woningen (middels een gevellijn op de verbeelding). Voor de gevellijn mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen. Middels het open karakter worden de volgende stedenbouwkundige kwaliteiten beschermd.

Het aantal woningen is gemaximeerd. Het maximale aantal woningen per bestemmingsvlak is middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Hoofdgebouwen dienen in of maximaal 3 meter achter de gevellijn te worden gesitueerd. Voor de situering van de gevellijn is de huidige voorgevelrooilijn als uitgangspunt genomen. Ook de goot- en bouwhoogten zijn afgeleid van de bestaande bebouwing.

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

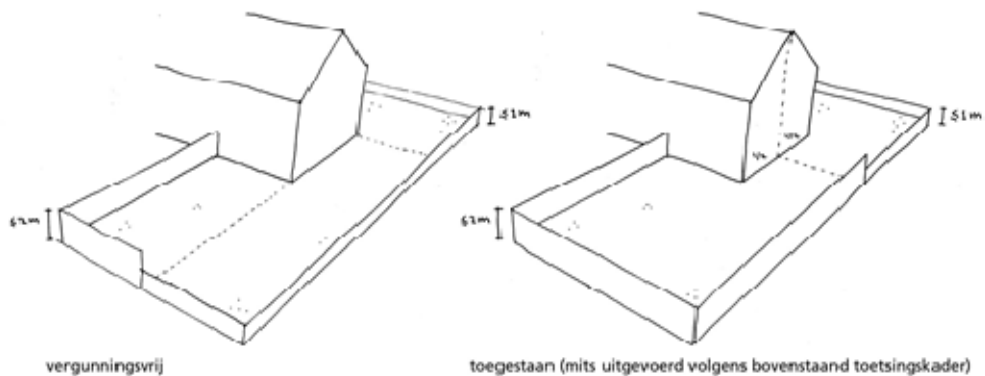


*Afbeelding 11: Lessenaarsdak*

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 m<sup>2</sup> bedragen. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> worden toegestaan.

Daarnaast is ook qua erfafscheidingen aansluiting gezocht, zie afbeelding 12. Er wordt aanbevolen de erfafscheidingen samen met de woning te ontwerpen en aan te leggen.



Afbeelding 12: Erfafscheidingen

### Woongebied – Uit te werken

Het binnengebied is bestemd als Woongebied – Uit te werken. Zoals eerder gezegd, zijn hier uitsluitend de randvoorwaarden aangegeven. De verdere detaillering volgt bij het nog op te stellen uitwerkingsplan. De belangrijkste stedenbouwkundige structuren zijn middels aanduidingen met enige marge op de verbeelding opgenomen. Dit betreft de ontsluitingsweg, het doorzicht van de Rijpersweg naar de Oudendijk (stedenbouwkundige drager) en een tweetal groenvoorzieningen. Eén van die twee groenvoorzieningen heeft een belangrijke functie voor de instandhouding van de habitat van de beschermde steenuil. Hiervoor zijn dan ook mitigerende inrichtingseisen opgenomen in de regels.

De situering van de woningen is gerelateerd aan voornoemde hoofdstructuur (dus ontsluitingsweg en groenvoorzieningen). De exacte situering en vormgeving wordt verder bepaald in het uitwerkingsplan. Wel is zoveel mogelijk de voornoemde regeling van de bestemming Wonen overgenomen.

Daarnaast is er op twee locaties de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling' opgenomen. Deze locaties worden mogelijk toegevoegd aan het perceel van de naastgelegen woning. Derhalve is het bouwverbod dat op grond van de uit te werken woongebied-bestemming op deze gronden geldt, uitsluitend voor deze gronden opgeheven. Op deze manier kunnen de gronden na verkoop direct in gebruik genomen worden als tuin. Hiervoor geldt dezelfde regeling als voor de andere tuinen in Oud Gastel. Mochten de gronden niet verkocht worden, dan kunnen deze zonder problemen weer onderdeel uitmaken van het te ontwikkelen gebied. Met de verkaveling is met beide mogelijkheden rekening mee gehouden.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### **Kostenverhaal / Exploitatieplan**

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Halderberge verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. 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.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Het overgrote deel van de gronden binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente Halderberge. Het kostenverhaal voor deze gronden wordt verdisconteerd in de gronduitgifte waardoor het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd. Een beperkt deel van de gronden is niet in eigendom van de gemeente. Hiervoor is het kostenverhaal privaatrechtelijk verzekerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende aangetoond.

### **Financiële haalbaarheid**

De gemeenteraad van Halderberge heeft met de jaarrekening 2012 de grondexploitatie-berekening voor dit plangebied vastgesteld. In de recent geactualiseerde exploitatie-berekening bedragen de totale begrote kosten voor deze ontwikkeling €14,6 miljoen. Daar staan voor €10.522.737,- aan inkomsten tegenover door de verkoop van woonkavels en overige gronden. Dit betekent dat de grondexploitatie naar verwachting zal sluiten met een negatief saldo. Voor dit tekort is een voorziening getroffen ten laste van de algemene reserve Grondbedrijf.

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



## **8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK**

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

### **8.1 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats (collegebesluit 2 juli 2013).

### **8.2 Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten zijn van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er is door een aantal vooroverlegpartners een reactie ingediend. In separate bijlage 11 is in de Reactienota Bro overleg een samenvatting van de reacties opgenomen, alsmede de beantwoording daarvan door de gemeente.

### **8.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (7 maart

t/m 17 april). Gedurende deze periode hebben enkele personen hun zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. De zienswijzen zijn verwoord en van een reactie van de gemeente voorzien in een Nota van zienswijzen. Deze is als separate bijlage 12 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. Het plan wordt daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

## **8.4 Beroep**

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



## **SEPARATE BIJLAGEN:**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Aanvullend akoestisch onderzoek**
- Bijlage 3: Bodemonderzoek**
- Bijlage 4: Natuuronderzoek**
- Bijlage 5: Steenuilenonderzoek**
- Bijlage 6: Notitie externe veiligheid**
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 8: Karterend booronderzoek**
- Bijlage 9: Infiltratieonderzoek en waterparagraaf**
- Bijlage 10: Uitgangspunten verkeersgeneratie**
- Bijlage 11: Reactienota Bro overleg**
- Bijlage 12: Nota van zienswijzen**



**Regels**





