

RAADSVOORSTEL



Gemeente
Halderberge

Raadsvergadering d.d. 11 december 2014

Agendanummer: 9

Collegevergadering d.d. 4 november 2014

Portefeuillehouder: J.A. Akkermans

Registratienummer: 301891

Voorstel

Het bestemmingsplan Oud Gastel Noord gewijzigd en beeldkwaliteitsplan Oud Gastel Noord vaststellen.

Samenvatting

De gemeenteraad van Halderberge heeft op 30 mei 2013 besloten dat in de kern Oud Gastel, in het gebied gelegen ten noorden van Oud Gastel omsloten door de Oudendijk, Rijpersweg en de Willem Alexanderstraat 150 woningen worden gerealiseerd. Van deze 150 woningen worden twee woningen op particulier terrein gerealiseerd conform de eerdere koopovereenkomst. Het uitgangspunt is dat er gefaseerd ontwikkeld gaat worden. Als eerste langs de Rijpersweg en de Oudendijk en later in het binnengebied.

De gewenste ontwikkeling van dit gebied wordt mogelijk gemaakt door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Naar verwachting kunnen eind 2014 / begin 2015 de eerste kavels worden uitgegeven

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 maart 2014 tot en met 17 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn elf zienswijzen ingediend, welke deels geleid hebben tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Oud Gastel Noord wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Voor de ontwikkeling in Oud Gastel Noord is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. De welstandscommissie is van mening dat het voorgelegde plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het college stelt de raad voor het beeldkwaliteitsplan Oud Gastel Noord vast te stellen.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Oud Gastel Noord door de gemeenteraad, beschikt de gemeente over een toetsingskader voor het beoordelen van plannen door de welstandscommissie.

Inleiding

Uw raad heeft op 30 mei 2013 besloten dat in de kern Oud Gastel, in het gebied gelegen ten noorden van Oud Gastel omsloten door de Oudendijk, Rijpersweg en de Willem Alexanderstraat 150 woningen worden gerealiseerd. Van deze 150 woningen worden twee woningen op particulier terrein gerealiseerd conform de eerdere koopovereenkomst. De bestaande woningen aan deze wegen vallen daarbij niet binnen het plangebied. Het uitgangspunt is dat er gefaseerd ontwikkeld gaat worden. Als eerste langs de Rijpersweg en de Oudendijk en later in het binnengebied. De gewenste ontwikkeling van dit gebied wordt

mogelijk gemaakt door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Naar verwachting kunnen begin 2015 de eerste kavels worden uitgegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 maart 2014 tot en met 17 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn elf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van zienswijzen Oud Gastel Noord (bijlage 1). De zienswijzen hebben deels geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan (bijlage 1). Daarnaast zijn er ook ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voor een compleet overzicht van de aangebrachte wijzigingen en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen Oud Gastel Noord.

Voor de ontwikkeling in Oud Gastel Noord is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 2). Dit beeldkwaliteitsplan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. De welstandscommissie is van mening dat het voorgelegde plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Dit plan is daarmee van grote betekenis voor de beoogde kwaliteit van het beeld en de architectuur van het gebied Oud Gastel Noord en vormt dan ook een inspiratiekader voor de te ontwikkelen bouwplannen.

Effecten

Nadat de bestemmingsplanprocedure (inclusief eventuele procedure Raad van State) voor het bestemmingsplan Oud Gastel Noord is afgerond en het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen de kavels aan de Rijpersweg en de Oudendijk worden uitgegeven.

Door het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader te gebruiken zal er een samenhangend totaalbeeld ontstaan, terwijl de gebouwen elk hun eigen expressie kunnen krijgen. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

Overwegingen

1.1 Uitwerking raadsbesluit van 30 mei 2013

Bestemmingsplanprocedure volgt uit het raadsbesluit van 30 mei 2013 om 150 woningen te realiseren in Oud Gastel Noord.

1.2 Deze ontwikkeling dient juridisch-planologisch mogelijk te worden gemaakt.

Medewerking is mogelijk op grond van artikel 3.1 Wro.

1.3 Crisis- en herstelwet

Op dit bestemmingsplan is de crisis- en herstelwet van toepassing. Hierdoor ontstaat er een kortere doorlooptijd bij de Raad van State en worden de mogelijke aantallen beroepsgronden beperkt.

1.4 Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor het beoordelen van plannen door de welstandscommissie.

Dit plan is daarmee van grote betekenis voor de beoogde kwaliteit van het beeld en de architectuur van het gebied Oud Gastel Noord en vormt dan ook een inspiratiekader voor de te ontwikkelen bouwplannen. Hiermee ontstaat er een meerwaarde voor Oud Gastel Noord omdat er een samenhangend totaalbeeld zal ontstaan terwijl de gebouwen elk hun eigen expressie kunnen krijgen.

Risico's

Zienswijzen en beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan Oud Gastel Noord door uw raad wordt het bestemmingsplan nogmaals gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er staat dan voor een beperkte kring beroepsgerechtigden de mogelijkheid open om beroep aan te tekenen bij de

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een eventueel beroep bij de Raad van State kan voor vertraging zorgen.

Middelen

Financiële middelen

De verdere ontwikkeling van deze locatie is opgenomen in het project Oud Gastel Noord (913) binnen het grondbedrijf. Alle lasten en baten die met de ontwikkeling gepaard gaan zullen op dit project verantwoord worden.

Voor dit project is een grondexploitatieberekening opgesteld welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Op basis van de laatste actualisatie bij de jaarrekening 2013 is voor het gecalculeerde verlies een verliesvoorziening gevormd.

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft na inwerkingtreding mogelijke planschadeclaims tot gevolg. Op basis van een planschaderisico-analyse is er een beeld van te verwachten claims. Deze zijn begroot in de projectraming.

Overige middelen

Niet van toepassing

Administratieve druk

Niet van toepassing

Uitvoering / verdere procedure

Indien de gemeenteraad een bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, mag de bekendmaking van het vaststellingsbesluit op grond van artikel 3.8, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening pas na 6 weken daarna bekend worden gemaakt, zodat voor de provincie en het rijk nog een interventie-mogelijkheid bestaat (reactieve aanwijzing). In een brief van 21 februari 2012 (kenmerk IENM/BSK-2012/15367) geeft het ministerie aan dat het Rijk instemt met vervroegde publicatie wanneer het ruimtelijke plan geen betrekking heeft op de door het ministerie benoemde rijksbelangen. De doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan betreffen geen rijksbelangen, waardoor het bestemmingsplan Oud Gastel Noord niet voor de publicatie aan het rijk hoeft worden voorgelegd. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven dat verzocht kan worden om toestemming te verlenen bij ondergeschikte wijzigingen voor het eerder bekend maken van uw vaststellingsbesluit. In het bestemmingsplan Oud Gastel Noord zijn enkele ondergeschikte wijzigingen aangebracht, waarbij geen sprake is van provinciaal belang. Aan de raad wordt dan ook voorgesteld Gedeputeerde Staten te verzoeken geen bezwaar te hebben tegen een eerdere bekendmaking van het bestemmingsplan Oud Gastel Noord.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt dan ook nadat Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben verleend aan een eerdere bekendmaking, bekend gemaakt in de Halderbergse Bode en de Staatscourant, waarna het plan opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd in het kader van de beroepsprocedure. Wanneer beroep wordt ingesteld zal dit worden behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad zullen aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen op de gronden in Oud Gastel Noord aan dit beeldkwaliteitsplan moeten voldoen.

Overleg gevoerd met

Adviesbureau BRO, Provincie Noord-Brabant en de gemeentelijke organisatie voor de beantwoording van zienswijzen.

Dit beeldkwaliteitsplan is op 15 juli 2014 besproken in de welstandscommissie en die heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan op wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd in de Staatscourant en de Halderbergse Bode. Voor een beperkte kring beroepsgerechtigden staat beroep open bij de Raad van State.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden alle indieners van zienswijzen via een persoonlijke brief geïnformeerd over het besluit en de mogelijkheid daartegen beroep in te stellen.

Buurtbewoners zijn per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Oud Gastel Noord.

Voorstel

Wij stellen u voor :

- I. De tegen het ontwerpbestemmingsplan Oud Gastel Noord ingediende zienswijzen te beantwoorden conform bijgevoegde Nota van zienswijzen Oud Gastel Noord.
- II. Reclamanten 1 t/m 11 ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
- III. De zienswijzen van reclamanten 1, 3, 7, 8 en 11 deels gegrond te verklaren.
- IV. De zienswijzen van reclamanten 2, 4, 5, 6, 9 en 10 ongegrond te verklaren.
- V. Het bestemmingsplan Oud Gastel Noord, met inachtneming van de vorenstaande deels gegronde zienswijzen, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:

Planregels

- 1.12 aangepast: 'krachtens het plan' verwijderd.
- 1.31: aangepast: 'voorgevellijn' is aangepast naar 'voorgevelrooilijn'.
- 5.2.2 onder e: toegevoegd: met inachtneming van het bepaalde in 6.2 onder a.
- 5.2.3 onder a, 5.2.4 onder a, 5.2.7, 5.3.2 onder a en b, 6.3.3 onder a, 6.3.4 onder a, 6.3.6 onder a en b, 6.3.7: aangepast: 'voorgevellijn' is aangepast naar 'voorgevelrooilijn'.
- 6.2 onder b: aangepast: 'pp' is aangepast naar 'parkeerplaatsen'.
- 6.3.9: bepaling toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling voor het snippergroen' geldt het bouwverbod als bedoeld in artikel 6.3.8 niet. Voor deze gronden gelden rechtstreeks, zonder uitwerkingsplan, de bepalingen 6.3.3, 6.3.4, 6.3.6 en 6.3.7.

Verbeelding

- Toegevoegd: Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling' voor snippergroen op een tweetal locaties.

Toelichting

- Op pagina 50 in paragraaf 5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden onder het subkopje Vervolgonderzoek: karterend booronderzoek is aan de laatste alinea de volgende zin toegevoegd: "Er wordt toezicht gehouden op het naleven van de verstoringsdiepte binnen de aangeduide zones."
- Op pagina 55 in paragraaf 6.1 Inleiding is een subparagraaf Relatie met beeldkwaliteitplan toegevoegd. In deze paragraaf wordt uitgelegd dat het bestemmingsplan met name ziet op het bepalen van de omvang en situering van bouwwerken en het beeldkwaliteitplan op ruimtelijke uitstraling.
- Op pagina 57 in paragraaf 6.2 Algemeen onder het subkopje Bouwwijze is de afbeelding bij Geschakeld gewijzigd. Aangezien in de regels is opgenomen dat

maximaal twee woningen geschakeld mogen worden, is de afbeelding gewijzigd van drie naar twee woningen.

- Op pagina 61 in paragraaf 6.3 Toelichting bestemmingen onder het subkopje Wonen is de volgende tekst toegevoegd: "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.". Daarnaast is de afbeelding waar in die tekst naar verwezen wordt toegevoegd.
- Op pagina 62 in paragraaf 6.3 Toelichting bestemmingen onder het subkopje Woongebied – Uit te werken is de volgende zin toegevoegd: "De verdere detaillering volgt bij het nog op te stellen uitwerkingsplan." Daarnaast is een extra toelichting opgenomen met betrekking tot de toegevoegde aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling'.
- Op pagina 63 is de tweede alinea gewijzigd in: '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.
- Op pagina 65-66 in paragraaf 8.3 Vaststellingsprocedure is de tekst gewijzigd. Daarnaast is de Nota van zienswijzen als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Op basis van zienswijze 1.3 is op pagina 52 in paragraaf 5.11 Water onder het subkopje Waterparagraaf – Conclusie de tekst "Op basis van het huidig ontwerp is het verhard terrein van de wegen bepaald op circa 15.500 m². In het bestemmingsplan is een uitgeefbaar gebied van 47.135 m² opgenomen. Hiervan is 80% (37.710 m²) meegerekend waardoor rekening gehouden is met bijkomende verhard oppervlak op de percelen voor opritten, een terras en berging." toegevoegd.
- Op basis van zienswijze 3.2 zijn op pagina 37 in paragraaf 5.3 Geluid de resultaten van het aanvullende akoestisch onderzoek (naar de effecten van de realisatie van de woningen in Oud Gastel Noord op de bestaande woningen) verwerkt. Daarnaast is het akoestisch onderzoek als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Op basis van zienswijze 7.1 is op pagina 27 in paragraaf 4.3 Provinciaal beleid onder het subkopje Kwaliteitsverbetering van het landschap de tekst "Daarnaast worden diverse groenzones ingericht en is er een langzaamverkeersverbinding vanuit de Willem Alexanderstraat en in het groene doorzicht vanaf de Rijpersweg" gewijzigd in "Daarnaast worden diverse groenzones ingericht. Er is een mogelijkheid om eventueel een langzaamverkeersverbinding in het groene doorzicht vanaf de Rijpersweg te realiseren." Dit aangezien er via de Willem Alexanderstraat geen langzaamverkeerontsluiting zal worden gerealiseerd.
- Op basis van zienswijze 7.1 is op pagina 53 in paragraaf 5.12 Verkeer en parkeren onder het subkopje Verkeer de tekst bij de derde bullit ("Willem Alexanderstraat: een langzaam verkeersontsluiting") verwijderd. Dit aangezien er via de Willem Alexanderstraat geen langzaamverkeerontsluiting zal worden gerealiseerd.
- Op basis van zienswijze 7.3 is op pagina 44-45 in paragraaf 5.9 Externe veiligheid onder het subkopje Transport gevaarlijke stoffen de tekst gewijzigd. Dit aangezien er wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast is een notitie van de Omgevingdienst Midden- en West-Brabant als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Op basis van zienswijze 11.1 is op pagina 27 in paragraaf 4.3 Provinciaal beleid onder het subkopje Kwaliteitsverbetering van het landschap een alinea toegevoegd over de wijze waarop de kwaliteitsverbetering voor het landschap geborgd is.

- Op basis van zienswijze 11.1 is op pagina 63 in hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid onder het kopje Financiële haalbaarheid het bedrag van de kosten verhoogd van 14,5 miljoen naar 14,6 miljoen. Daarnaast zijn de opbrengsten gewijzigd van 10,7 miljoen naar € 10.522.737,-. Aangezien de extra kosten van de compensatie passen binnen de getroffen voorziening blijft de conclusie ongewijzigd.

VI. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro.

VII. Het beeldkwaliteitsplan Oud Gastel Noord vast te stellen en te bepalen dat dit beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied in plaats treedt van de welstandsnota gemeente Halderberge, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 december 2008.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage: Beeldkwaliteitsplan Oud Gastel Noord
 Bestemmingsplan Oud Gastel Noord

Ter inzage:

RAADSBESLUIT



Gemeente
Halderberge

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2014 ;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant;

gelet op het ontwerpbestemmingsplan Oud Gastel Noord;

gelezen de Nota van zienswijzen Oud Gastel Noord, waarin de ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien

gelet op het belang van een zorgvuldige ruimtelijke ordening;

gelet op art. 12a van de Woningwet;

gelet op het beeldkwaliteitsplan d.d. 19 december 2012;

B E S L U I T :

- I. De tegen het ontwerpbestemmingsplan Oud Gastel Noord ingediende zienswijzen te beantwoorden conform bijgevoegde Nota van zienswijzen Oud Gastel Noord.
- II. Reclamanten 1 t/m 11 ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
- III. De zienswijzen van reclamanten 1, 3, 7, 8 en 11 deels gegrond te verklaren.
- IV. De zienswijzen van reclamanten 2, 4, 5, 6, 9 en 10 ongegrond te verklaren.
- V. Het bestemmingsplan Oud Gastel Noord, met inachtneming van de vorenstaande deels gegronde zienswijzen, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te tellen met de volgende wijzigingen:

Planregels

- 1.12 aangepast: 'krachtens het plan' verwijderd.
- 1.31: aangepast: 'voorgevelliijn' is aangepast naar 'voorgevelrooilijn'.
- 5.2.2 onder e: toegevoegd: met inachtneming van het bepaalde in 6.2 onder a.
- 5.2.3 onder a, 5.2.4 onder a, 5.2.7, 5.3.2 onder a en b, 6.3.3 onder a, 6.3.4 onder a, 6.3.6 onder a en b, 6.3.7: aangepast: 'voorgevelliijn' is aangepast naar 'voorgevelrooilijn'.
- 6.2 onder b: aangepast: 'pp' is aangepast naar 'parkeerplaatsen'.
- 6.3.9: bepaling toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling voor het snippergroen' geldt het bouwverbod als bedoeld in artikel 6.3.8 niet. Voor deze gronden gelden rechtstreeks, zonder uitwerkingsplan, de bepalingen 6.3.3, 6.3.4, 6.3.6 en 6.3.7.

Verbeelding

- Toegevoegd: Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling' voor snippergroen op een tweetal locaties.

Toelichting

- Op pagina 50 in paragraaf 5.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden onder het subkopje Vervolgonderzoek: karterend booronderzoek is aan de laatste alinea de volgende zin toegevoegd: "Er wordt toezicht gehouden op het naleven van de verstoringsdiepte binnen de aangeduide zones."
- Op pagina 55 in paragraaf 6.1 Inleiding is een subparagraaf Relatie met beeldkwaliteitplan toegevoegd. In deze paragraaf wordt uitgelegd dat het bestemmingsplan met name ziet op het bepalen van de omvang en situering van bouwwerken en het beeldkwaliteitplan op ruimtelijke uitstraling.
- Op pagina 57 in paragraaf 6.2 Algemeen onder het subkopje Bouwwijze is de afbeelding bij Geschakeld gewijzigd. Aangezien in de regels is opgenomen dat maximaal twee woningen geschakeld mogen worden, is de afbeelding gewijzigd van drie naar twee woningen.
- Op pagina 61 in paragraaf 6.3 Toelichting bestemmingen onder het subkopje Wonen is de volgende tekst toegevoegd: "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.". Daarnaast is de afbeelding waar in die tekst naar verwezen wordt toegevoegd.
- Op pagina 62 in paragraaf 6.3 Toelichting bestemmingen onder het subkopje Woongebied – Uit te werken is de volgende zin toegevoegd: "De verdere detaillering volgt bij het nog op te stellen uitwerkingsplan." Daarnaast is een extra toelichting opgenomen met betrekking tot de toegevoegde aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregeling'.
- Op pagina 63 is de tweede alinea gewijzigd in: '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.
- Op pagina 65-66 in paragraaf 8.3 Vaststellingsprocedure is de tekst gewijzigd. Daarnaast is de Nota van zienswijzen als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Op basis van zienswijze 1.3 is op pagina 52 in paragraaf 5.11 Water onder het subkopje Waterparagraaf – Conclusie de tekst "Op basis van het huidig ontwerp is het verhard terrein van de wegen bepaald op circa 15.500 m². In het bestemmingsplan is een uitgeefbaar gebied van 47.135 m² opgenomen. Hiervan is 80% (37.710 m²) meegerekend waardoor rekening gehouden is met bijkomende verhard oppervlak op de percelen voor opritten, een terras en berging." toegevoegd.
- Op basis van zienswijze 3.2 zijn op pagina 37 in paragraaf 5.3 Geluid de resultaten van het aanvullende akoestisch onderzoek (naar de effecten van de realisatie van de woningen in Oud Gastel Noord op de bestaande woningen) verwerkt. Daarnaast is het akoestisch onderzoek als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Op basis van zienswijze 7.1 is op pagina 27 in paragraaf 4.3 Provinciaal beleid onder het subkopje Kwaliteitsverbetering van het landschap de tekst "Daarnaast worden diverse groenzones ingericht en is er een langzaamverkeersverbinding vanuit de Willem Alexanderstraat en in het groene doorzicht vanaf de Rijpersweg" gewijzigd in "Daarnaast worden diverse groenzones ingericht. Er is een mogelijkheid om eventueel een langzaamverkeersverbinding in het groene doorzicht vanaf de Rijpersweg te realiseren." Dit aangezien er via de Willem Alexanderstraat geen langzaamverkeerontsluiting zal worden gerealiseerd.
- Op basis van zienswijze 7.1 is op pagina 53 in paragraaf 5.12 Verkeer en parkeren

onder het subkopje Verkeer de tekst bij de derde bullit ("Willem Alexanderstraat: een langzaam verkeersontsluiting") verwijderd. Dit aangezien er via de Willem Alexanderstraat geen langzaamverkeerontsluiting zal worden gerealiseerd.

- Op basis van zienswijze 7.3 is op pagina 44-45 in paragraaf 5.9 Externe veiligheid onder het subkopje Transport gevaarlijke stoffen de tekst gewijzigd. Dit aangezien er wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast is een notitie van de Omgevingdienst Midden- en West-Brabant als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Op basis van zienswijze 11.1 is op pagina 27 in paragraaf 4.3 Provinciaal beleid onder het subkopje Kwaliteitsverbetering van het landschap een alinea toegevoegd over de wijze waarop de kwaliteitsverbetering voor het landschap geborgd is.
- Op basis van zienswijze 11.1 is op pagina 63 in hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid onder het kopje Financiële haalbaarheid het bedrag van de kosten verhoogd van 14,5 miljoen naar 14,6 miljoen. Daarnaast zijn de opbrengsten gewijzigd van 10,7 miljoen naar € 10.522.737,-. Aangezien de extra kosten van de compensatie passen binnen de getroffen voorziening blijft de conclusie ongewijzigd.

VI. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro.

VII. Het beeldkwaliteitsplan Oud Gastel Noord vast te stellen en te bepalen dat dit beeldkwaliteitsplan voor het betreffende gebied in plaats treedt van de welstandsnota gemeente Halderberge, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 december 2008.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge d.d. 11 december 2014,

de griffier,

A. Koenen

de voorzitter,

G.A.A.J. Janssen