

**Bestemmingsplan
Kom Oud Gastel
Gemeente Halderberge**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Kom Oud Gastel

Gemeente Halderberge

Opdrachtgever : Gemeente Halderberge
Postbus 5
4730 AA Oudenbosch

Projectnummer : 20150202-00

IDN : NL.IMRO.1655.BP3010-CO01

Status rapport / versie nr. : Definitief D07

Vastgesteld : 20 april 2017

Opgesteld door : ing. M.M. Kooijman-Bons

Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting

Voor akkoord : ing. M. M. Kooijman-Bons

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	05-04-2016	Voorontwerp bestemmingsplan	MK	HW
D02	21-06-2016	Opmerkingen gemeente verwerkt	MK	MS
D03	05-09-2016	Opmerkingen gemeente verwerkt	KJ	HW
D04	22-09-2016	Ontwerp bestemmingsplan	MK	MK
D05	18-11-2016	Aanpassingen college verwerkt	HW	MK
D06	14-03-2017	Zienswijzen verwerkt	HW	MK
D07	18-05-2017	Aanpassing na vaststelling	HW	MK

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2	BELEIDSKADER	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	KENSCHETS PLANGEBIED	23
3.1	Historische ontwikkeling	23
3.2	Bijzondere bebouwingstypologie	25
3.3	Groenstructuur	32
3.4	Voorzieningenstructuur	33
3.5	Verkeersstructuur	35
4	UITWERKING ONTWIKKELINGSGEBIEDEN	36
4.1	Overzicht wijzigingsbevoegdheden	36
4.2	Ontwikkelingen met directe mogelijkheid tot realisatie	37
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	40
5.1	Water	40
5.2	Natuur	45
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	47
5.4	Bedrijfshinder	56
5.5	Geluid	60
5.6	Luchtkwaliteit	61
5.7	Bodemkwaliteit	61
5.8	Externe veiligheid	62
5.9	Overige belemmeringen	70
5.10	M.e.r.-beoordeling	71
6	HET JURIDISCH PLAN	73
6.1	Inleiding	73
6.2	Algemene toelichting	73
6.3	Toelichting bestemmingen	76
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	83
8	VOOROVERLEG EN VERVOLGPROCEDURE	84
8.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	84
8.2	Zienswijzen	88

Bestemmingsplan
Kom Oud Gastel
Gemeente Halderberge

20150202-00
20 april 2017
blad 4

BIJLAGEN

- 1 Vooroverlegreacties
- 2 Nota van zienswijzen

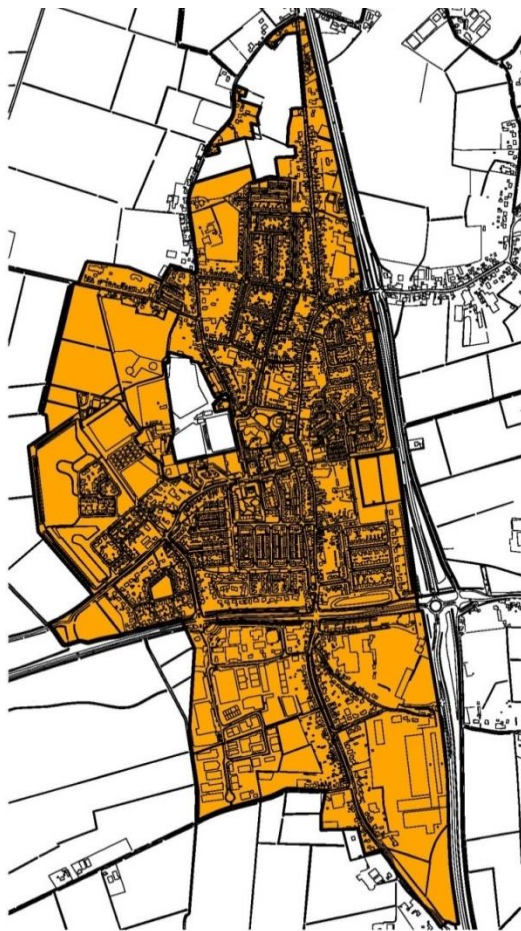
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2006 heeft de gemeenteraad van de gemeente Halderberge het bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormde de eerste stap van het actualiseringsproject voor de vijf kernen (Oudenbosch, Oud Gastel, Hoeven, Bosschenhoofd en Stampersgat) van de gemeente. Het actualiseringsproject had tot doel om het grote aantal bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom te verminderen. Verder was het doel om de verouderde juridische voorschriften/regels te vervangen door nieuwe regels, waarbij een eenduidig planologisch beleid werd voorgestaan. Inmiddels zijn alle bestemmingsplannen van de kernen geactualiseerd. Als eerste kern van het totale actualiseringsproject wordt voor de kern Oud Gastel de geldigheidstermijn van 10 jaar genaderd. Verder heeft de gemeente Halderberge, als gevolg van de verschillende binnen de kern gelopen procedures, de wens geuit om de flexibiliteit van de bestemmingsplannen voor de kernen meer flexibel op te stellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' is afgestemd op de begrenzing van het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge'. Binnen dit gebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' uit 2006.



Begrenzing van het plangebied Kern Oud Gastel

Afgelopen jaren zijn er diverse bestemmingsplannen ten behoeve van verschillende, binnen de kern gelegen, ontwikkelingen in procedure gebracht. Twee van deze bestemmingsplannen zijn zeer recent. De betreffende locaties zijn buiten de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan gehouden. Het gaat hierbij om het bestemmingsplan 'Brede School Oud Gastel' en het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord', vastgesteld in respectievelijk maart 2015 en december 2014.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' is op 28 september 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 4 juni 2007. Voor het plangebied vigeren naast het bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' nog bestemmingsplannen van een recentere datum. Verder zijn er verschillende omgevingsvergunningen voor plannen binnen het plangebied verleend. Het gaat hierbij om de volgende bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen:

Naam bestemmingsplan (BP) / omgevingsvergunning (OV):	Datum vaststelling:
BP Kern Oud Gastel	28 september 2006
BP Kerkstraat 23-25	25 september 2014
BP Roosendaalsebaan 25	31 oktober 2013
BP Watermolen e.o. te Oud Gastel	30 oktober 2014
BP Rijpersweg 90 te Oud Gastel	23 juni 2010
BP Oudendijk 72a	6 juni 2014
BP Rijpersweg 73, Oud Gastel	10 oktober 2008
BP Rouwcentrum Oud Gastel	2 februari 2010
BP De Potterstraat naar 1 te Oud Gastel	8 april 2014
BP Roosendaalsebaan / Willen van der Maststraat te Oud Gastel	14 oktober 2008
BP Korenweide III	27 juni 2002
OV Eikenlaan 9 te Oud Gastel	7 januari 2015
OV Veerkensweg 11-11a Oud Gastel	15 juli 2015
OV Beemd 33 te Oud Gastel	29 september 2015
OV Uitbreiding supermarkt Dorpsstraat	28 januari 2016

Verder zijn er in de afgelopen jaren nog verschillende vrijstellingen en ontheffingen verleend. Deze zijn zoveel mogelijk overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Deze toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de volgende aspecten nader toegelicht:

- opgaven voor de toekomst (hoofdstuk 2). Het beleidskader wordt vooral gevormd door de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied;
- een beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 3). In dit hoofdstuk wordt een kenschets gegeven van de opbouw en de aanwezige waarden;
- uitwerking ontwikkelingsgebieden (hoofdstuk 4). In dit hoofdstuk is een uitwerking en motivering opgenomen voor de gebieden waarvoor ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden;
- milieuaspecten (hoofdstuk 5). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten van het onderhavige plangebied;
- juridische systematiek (hoofdstuk 6). In dit hoofdstuk wordt kort aangegeven hoe de regels en verbeelding zijn opgezet;

Bestemmingsplan
Kom Oud Gastel
Gemeente Halderberge

20150202-00
20 april 2017
blad 7

- economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7); in dit hoofdstuk wordt toegelicht in hoeverre het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is;
- overleg en inspraak (hoofdstuk 8). In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe is omgegaan met inspraak- en vooroverlegreacties.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt het ruimtelijke beleidskader aan de orde dat van toepassing is op het plangebied en relevant is voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan. Het betreft hier het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Het relevante sectorale beleid wordt bij de desbetreffende onderwerpen in het hoofdstuk milieu- en omgevingsaspecten weergegeven.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze ladder is op provinciaal niveau vertaald in de Verordening ruimte.

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met de structuurvisie, aangezien er geen strijd is met de nationale belangen. Daarbij is het plan grotendeels conserverend, er worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijkswaarden, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. 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.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. Er wordt een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) nagestreefd. Dit met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

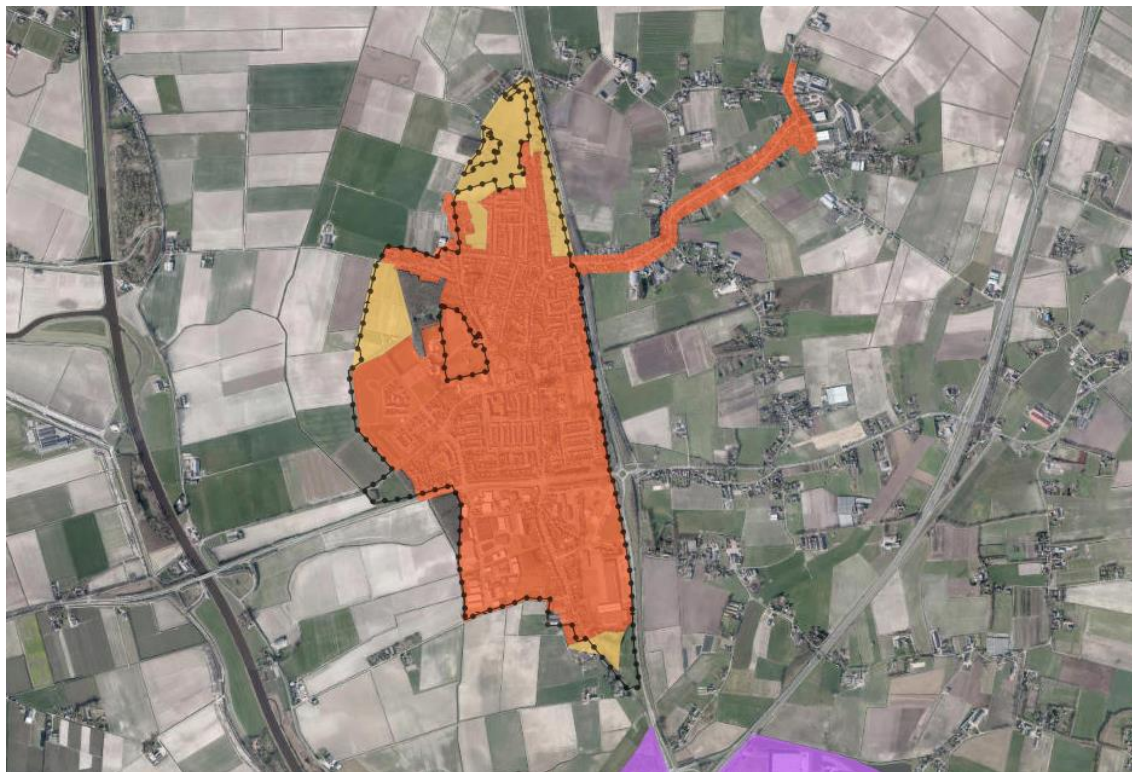
De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. Deze provinciale verordening kent een rechtstreekse doorwerking in ruimtelijke plannen en is derhalve relevanter voor deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan. Ook is in die paragraaf aangegeven hoe het provinciaal beleid is vertaald in dit bestemmingsplan.

2.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-07-2015)

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen.

De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, kunnen worden ontwikkeld. Aanvullend zijn 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen.



Themakaart stedelijke ontwikkeling (rood=bestaand stedelijke gebied-kern landelijk gebied / oranje=zoekgebied voor stedelijk ontwikkeling-kern landelijk gebied)



Themakaart Agrarische ontwikkeling en windturbines (geel=gemengd landelijk gebied / schuine arcering=zoekgebied voor windturbines / geblokte arcering=beperkingen veehouderij)



Themakaart water (lichtblauw=reservering waterberging)



Themakaart Natuur en landschap (lichtgroen=ecologische hoofdstructuur)

Voorgaande afbeeldingen tonen uitsneden van de vier structurenkaarten van de Svro. Hierin is het plangebied voornamelijk aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied-kern in het landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Ter plaatse van deze ecologische hoofdstructuur is een beperking opgenomen voor veehouderijen.

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard en legt grotendeels de bestaande situatie vast. Daarnaast vinden kleinschalige initiatieven plaats in de vorm van functiewijzigingen van bijvoorbeeld detailhandel naar wonen en/of het kleinschalig wijzigen van de begrenzing van een bestemmingsvlak. Deze wijzigingen vinden allen plaats binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'.

Binnen het 'Bestaand stedelijk gebied' is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 (zie voorgaande tekst) een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties.

Ontwikkelingen die een relatie hebben met de voorwaarden of de regels van de Verordening ruimte, zijn niet opgenomen binnen dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met de provinciale verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 *Structuurvisie Halderberge 2025*

De Structuurvisie is op 20 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge. De Structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten.

Het Duurzaam ruimtelijke structuurbeeld (DRS) van de structuurvisie heeft een blijvend sturende rol bij ruimtelijke ontwikkelingen van het grondgebied. In het DRS is los van het toekomstige programma of bekende initiatieven gezocht naar kwaliteiten c.q. potenties van het gebied.

De Structuurvisie gaat niet nader in op incidentele (her)ontwikkelingen. De gemeente Halderberge geeft wel aan dat de fysieke grenzen van de bebouwing zijn bereikt en legt binnen de grenzen van de kernen de nadruk op hergebruik en/of herontwikkeling van technisch en/of economisch verouderd vastgoed (woningvoorraad, bedrijfsruimte). Versterking van het hart vormt dé kernopgave voor Oud Gastel. Opvallend is dat ter weerszijden van de Markt, achter de beide supermarkten al parkeerlocaties zijn; uitbreiding van de supermarkten op de huidige locaties blijft in principe het uitgangspunt. Daarbij zal wel de verwijzing naar de parkeergelegenheden worden verbeterd. De gevels van enkele panden aan de Markt en aan de Kerkstraat zijn al jaren een doorn in het oog; herontwikkeling is en blijft daar aan de orde.

Verder verdient het maatschappelijk programma van buitensport (voetbal, wipclub, tennis, zwembad, korfbal), binnensport (het Veerhuis) en onderwijs (twee basisscholen) een stevige modernisering. Een herschikking van de verschillende onderdelen en het ontwikkelen van multifunctionele ruimtes en/of accommodaties kunnen bijdragen aan een verbeterde toegankelijkheid en gebruik.

2.3.2 *Landschapsbeleidsplan Halderberge 'Het landschap in beweging' (2016-2025)*

Het landschapsbeleidsplan vormt een plan dat gericht is op het duurzame behoud, ontwikkeling en versterking van een samenhangend, groen landschap. Enerzijds dient het als beleidsstuk, anderzijds dient het als ondersteuning bij de behandeling van fysieke landschappelijke inrichtingsvoorstellen.

2.3.3 *Herijking speelbeleid Halderberge 2015-2018*

De nota 'Herijking speelbeleid Halderberge 2015-2018' biedt een praktisch, uitvoeringsgericht kader om de komende jaren invulling te geven aan het speelbeleid. Ten aanzien van de inrichting wordt ingegaan op locatiekeuze, speeltoestellen, natuurlijk spelen, trapvelden, valondergronden, meubilair en groen. Het doel is gericht op veilige speellocaties, die aansluiten bij de wensen van onze inwoners, realiseerbaar en beheerbaar binnen de beschikbare financiële middelen.

2.3.4 *Sportnota "Halderberge in beweging" (14-4-2011)*

In het accommodatiebeleid wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke bezettings- / bespelingsgraad van de bestaande voorzieningen. Hiertoe wordt onder meer een multifunctioneel gebruik van deze voorzieningen wenselijk geacht. Binnen de regels van het bestemmingsplan is aanvullend op sportdoeleinden, maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming 'Sport' toegestaan.

2.3.5 *Beleidsplan Zorg voor Jeugd West-Brabant West, 2015 t/m 2017*

Het beleidsplan beschrijft de kaders voor het nieuwe stelsel Zorg voor Jeugd. Het geeft weer wat de gemeenten in de regio West-Brabant willen bereiken, hoe de zorg wordt georganiseerd en ingekocht, welke middelen worden ingezet, hoe kwaliteit wordt gegarandeerd en hoe de regio West-Brabant West invulling geeft aan sturing en verantwoording. Specifiek voor de decentralisatie van de jeugdzorg zijn hiervoor een aantal beleidsdoelen opgesteld.

Het gaat om de volgende doelstellingen:

- In 2017 nemen meer jeugdigen dan in 2015 actief deel aan het sociale, economische en culturele leven;
- In 2017 groeien meer jeugdigen dan in 2015 veilig en gezond op;
- In 2017 lossen meer gezinnen dan in 2015 opgroei- en opvoedproblemen op zonder tussenkomst van het professionele vangnet;
- In 2017 heeft de professionele zorg meer dan in 2015 een duurzaam effect op het gezinssysteem;
- In 2017 is het aandeel gezinnen dat over de juiste zorg en ondersteuning op het juiste moment beschikt groter dan in 2015 (licht waar kan, zwaar waar nodig).

2.3.6 *Antennebeleid gemeente Halderberge (2011)*

In de beleidsnotitie wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met het plaatsen van (vergunningplichtige) antennemasten.

De gemeente kiest hierbij voor de volgende algemene beleidsuitgangspunten:

- er moet steeds worden gestreefd naar maximale site-sharing;
- de plaatsing op bestaande antennemasten of andere bestaande bouwwerken zoals hoogspanningsmasten heeft de voorkeur;
- er moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij bestaande bebouwing of elementen;
- plaatsing zoveel mogelijk uit het zicht;
- de installaties dienen zoveel mogelijk te worden geïntegreerd in de architectuur en/of de omgeving;
- de installaties mogen geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van een gebouw en de omgeving;
- specifieke architectonische kenmerken mogen niet worden aangetast;
- bij in aanmerking komende nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de integratie van de installatie;
- een goede vormgeving van installaties en montage- en bevestigingsmethodieken kan de integratie in de omgeving en acceptatie vergemakkelijken;
- de antenne-installaties, alsmede de bijbehorende technische installaties en de bedrading moeten door middel van zorgvuldige materiaal- en kleurkeuze in de omgeving worden ingepast;
- het ter beoordeling voor te leggen materiaal dient een volledig inzichtelijk beeld te geven van de beoogde installatie in zijn omgeving, compleet met toebehorende infrastructuur.

Niet voor alle gebieden is het plaatsen van antennemasten wenselijk, daarom is er per deelgebied (bebouwde kom, bedrijventerrein, sportterrein, buitengebied) aangegeven of er sprake is van 'stimulerend' of 'restrictief' beleid. In zijn algemeenheid wordt een verzoek tot plaatsing van een antenne-installatie getoetst aan de volgende criteria: stedenbouwkundige, landschappelijke, bouwtechnische, welstand, monumentale en maatschappelijke aspecten. In een als 'restrictief' aangemerkt gebied/ functie gelden deze aspecten in versterkte mate.

2.3.7 Waardevolle Bomen Halderberge (2011)

De lijst 'Waardevolle Bomen Halderberge versie 2011' is een gemeentelijke inventarisatielijst van gemeentelijke en particuliere waardevolle bomen, met als doel het behoud van waardevolle bomen binnen de gemeente Halderberge. Bij het opstellen van deze lijst is uitgegaan van het landelijke register Monumentale Bomen (Bomenstichting), de lijst "Bijzondere en monumentale bomen in Oudenbosch" en een in eigen beheer uitgevoerde inventarisatie. De lijst van 2004 is geactualiseerd en op 12 juli 2011 vastgesteld door het college. Omdat de lijst van waardevolle bomen voortdurend in beweging is, worden wijzigingen en aanvullingen jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

In het geval van het voornemen van kap van een boom die vermeld staat op deze lijst, dient op basis van de vigerende Bomenverordening een kapaanvraag te worden ingediend. Bij de behandeling van de aanvraag wordt getoetst of een boom op de waardevolle bomenlijst staat. Als dat het geval is, is een omgevingsvergunning vereist, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen het belang van de kap versus de waarde van de boom. In het geval van kap wordt in beginsel een herplantplicht opgelegd. Voor het kappen van bomen die niet vermeld zijn op de waardevolle bomenlijst, is geen omgevingsvergunning vereist.

2.3.8 Visie op verkeer

In het verkeersstructuurplan 2016-2017 is de visie op verkeer en vervoer in de gemeente Halderberge verankerd voor de komende periode. De gemeente heeft ervoor gekozen om het bestaande verkeersstructuurplan (VSP) 2010-2015 te actualiseren en voor een periode van 2 jaar vast te stellen.

De gemeente gaat door op de ingeslagen weg en blijft inzetten op dezelfde balans tussen bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Duurzaam Veilig blijft daarbij het vertrekpunt.

Het categoriseren van het wegennet bevat een van de onderdelen van de ingeslagen weg. Doel van het categoriseren van het wegennet is het sturen van verkeer en het duidelijk maken van verwachtingen over het gewenste gedrag ter plaatse. Dit wordt aan de weggebruiker duidelijk gemaakt door de voorkeurskenmerken van de wegfunctie aan te brengen op straat.

Een vergrote herkenbaarheid van de wegenstructuur is tevens voorgesteld. Het zichtbaar maken van de wegfunctie aan de weggebruiker kan alleen worden bereikt door de weg ook als zodanig in te richten. Dit vraagt om infrastructurele maatregelen. Verkeersonveilige locaties moeten worden aangepast om ongevallen te helpen voorkomen of om de ernst van ongevallen terug te dringen. Om verkeersonveilige locaties te bepalen is door de gemeente een verkeersveiligheidsanalyse uitgevoerd, waarin een relatie is gelegd met de gereden snelheid. Daar zijn concrete locaties uit naar voren gekomen.

Binnen de module verkeersveiligheid is de Kruislandseweg in Oud Gastel al benoemd. Er is voorgesteld de Kruislandseweg af te waarderen naar 50 km/uur. Dit betekent een aanpassing van de wegencategorisering, zoals deze in de situatiebeschrijving is opgenomen.

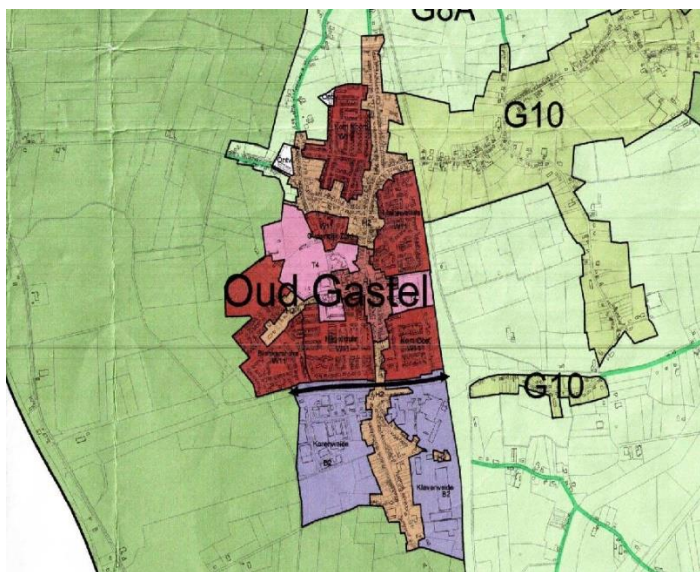
Verder worden de kruispunten 'Kruislandseweg – Kruidenlaan' en Kruislandseweg – Kerkstraat' te Oud Gastel benoemd als locatie waar de gereden snelheid de oorzaak is van verkeersongevallen.

2.3.9 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 moet worden getoetst. 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.

De kern is opgedeeld in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek. Binnen welk deelgebied een bouwaanvraag valt is terug te vinden op de kaart 'gebiedsindeling Oud Gastel'. Voor ieder deelgebied wordt gestreefd naar behoud van de waardevolle kenmerken. Op de afbeelding hieronder is de gebiedsindeling weergegeven.



Gebiedsindeling Welstand Kern Oud Gastel

Bijzondere bebouwingstypologie:

- Historische dorpsse bebouwingslinten (bruin)
- Historisch dorpsgebied (oranje)
- Op zichzelf staande bebouwing (roze)
- Woongebieden (in rood):
 - Woongebied Kom Noord
 - Woongebied Meireweikes
 - Woongebied Hagelkruis
 - Woongebied Blankershove
 - Woongebied Kom Oost
 - Woongebied Oudendijk-Zuid
- Bedrijventerrein (in paars):
 - Bedrijventerrein Korenweide
 - Bedrijventerrein Klaverweide

De historische dorpsse bebouwingslinten hebben een streng welstandsniveau vanwege hun historische en structurele waarde. Het historisch dorpsgebied heeft vanwege het historische en functionele belang tevens een streng welstandsniveau. Door de duidelijke stempel die de op zichzelf staande bebouwing drukt op het ruimtelijk beeld van de kern, krijgt dit deelgebied een licht welstandsniveau. Voor alle woongebieden geldt ook een licht welstandsniveau, omdat wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande mate van beeldkwaliteit. Bij de bedrijventerreinen wordt geen grote waarde gehecht aan het verblijfsklimaat en de beeldkwaliteit. Aan deze gebieden is een laag welstandsniveau toegekend.

2.3.10 Kadernota Parkeren 2012-2016

De leefbaarheid van de kernen staat zowel in het raads- als collegeprogramma voorop. Mobiliteit is voor mensen een essentieel onderdeel van de beleving van leefbaarheid. Parkeren is een essentieel onderdeel van mobiliteit, de gemeente Halderberge moet goed bereikbaar zijn voor haar burgers en bezoekers van de gemeente. Dit wil zeggen dat gestreefd dient te worden naar een hoogwaardige kwaliteit van parkeer- en fietsvoorzieningen.

Doel van de kadernota parkeren is het parkeren de aandacht te geven die het verdient. Parkeren is een essentieel onderdeel van de verplaatsingsketen, en daarnaast essentieel voor de kwaliteit van de leefomgeving, het woongenot en het succes van nieuwe ontwikkelingen.

Bij het parkeerbeleidsplan komen tal van aspecten aan bod. Deze aspecten zijn in het parkeerbeleidsplan verder uitgewerkt in beleidslijnen:

- parkeernormen;
- parkeren bij scholen;
- parkeren grote voertuigen;
- regulering;
- routing en bewegwijzering;
- parkeren in woonwijken;
- gehandicaptenparkeren;
- fietsvoorzieningen;
- oplaadpunten.

De nieuwe parkeernormering is gebaseerd op de meest actuele kencijfers van het CROW. Uit deze kencijfers komt naar voren dat de vraag naar parkeerplaatsen mede wordt bepaald door de locatie, het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen. Per ontwikkeling moet binnen het plangebied worden voorzien in het aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernorm.

2.3.11 Woonvisie 2016-2020

Op 15 december 2016 is de Woonvisie 2016-2020 'Halderberge, hét groene hart van de regio West-Brabant' vastgesteld. De woonvisie omvat het woonbeleid van de gemeente Halderberge. Halderberge is een woongemeenten met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en een recreatieve en toeristische trekpleister. Op het gebied van wonen zijn er vier Halderbergse woonwaarden die als een rode draad door de woonvisie lopen:

1. goed wonen voor iedereen in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu;
2. de vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten;
3. duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen;
4. ruimte voor initiatief en samenwerking.

In de woonvisie worden doelen en ambities voor de komende 5 jaar geschetst. Deze zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's, te weten; goed wonen voor iedereen, toekomstbestendig wonen, sociaal wonen en wonen en zorg.

Halderberge is het "groene hart" van West-Brabant en daar zijn we trots op! Gezamenlijk met partners op het gebied van wonen realiseren we de doelen en ambities van deze woonvisie. De ambitie is om de bevolkingsprognose, waarin een afname van het aantal inwoners verwacht wordt, te gaan beïnvloeden. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en een vitale en draagkrachtige samenleving door het bieden van gevarieerde woonmilieus en brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden en. aan de verschillende doelgroepen in deze woonvisie.

Het handhaven en versterken van de bestaande woonkwaliteit en identiteit van de 5 kernen staat voorop. Daarnaast ligt de focus voor een toekomstbestendige woningvoorraad op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de mogelijkheden binnen het bestaand vastgoed.

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte is het de ambitie om het woningbouwprogramma uit te voeren waarbij wordt ingezet op het bouwen voor de actuele woningbehoeften, zowel kwantitatief waarbij de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose de richtlijn voor het woningbouwprogramma is, als in kwalitatieve zin. De nieuwbouwwoningen en locaties die nog toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma moeten een aantoonbare meerwaarde leveren, woningbouwontwikkelingen moeten ladder-proof zijn in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, uitgangspunt bij nieuwbouwontwikkelingen is dat deze voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen (wonen en woonomgeving) en wordt ernaar gestreefd om vooruitlopend energieneutraal te zijn vooruitlopend op het Bouwbesluit 2020.

Oud Gastel is een kern met een groen en dorps woonmilieu, een divers woningaanbod (type en prijs) en een goed voorzieningenniveau. De bereikbaarheid van Oud Gastel is goed. Oud Gastel heeft een hoge kerngebondenheid en de aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente is relatief groot. Oud Gastel is ook in trek voor inwoners die terugkeren naar Halderberge. Op dit moment wordt aan de noordzijde ingezet op een gefaseerde uitbreiding van de kern. Daarnaast zijn er in het centrum diverse inbreidingslocaties waaronder vrijkomende schoollocaties waar de komende periode woningbouw wordt gerealiseerd. Deze ontwikkelingen worden niet via dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar via aparte bestemmingsplanprocedures.

2.3.12 Milieubeleidsplan 2009-2012

Het plan, dat in samenwerking met de Regionale Milieudienst (RMD, inmiddels Omgevingsdienst Midden- En West-Brabant) is opgesteld en door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 oktober 2009, bevat de doelstellingen van het milieubeleid en de daarbij behorende uitvoeringsmaatregelen. Het is een praktisch plan dat op de uitvoering is gericht.

In de gemeente Halderberge wordt, voornamelijk op het niveau van stedelijke planvorming, op onderdelen aandacht besteed aan duurzaamheid. Als aanvullend speerpunt is in het plan opgenomen: Omgevingskwaliteit gaat een integraal onderdeel uitmaken van stedelijke planvorming en ontwikkeling. Omgevingskwaliteit dient hierbij in brede zin te worden opgevat, dus onder meer openbaar groen, speelmogelijkheden, waterbeheer, winkels, ruimte trottoirs, openbaar vervoer en parkeermogelijkheden.

De ambitie van de gemeente Halderberge op het gebied van milieu (college- en raadsprogramma '06-'10) is:

- Duurzame instandhouding/opwaardering openbaar groen;
- Duurzame ontwikkeling Halderberge met (waar mogelijk) vermindering milieubelasting;
- Actief inzetten op de thema's groen en duurzaam;
- Versteken betrokkenheid van burgers, maatschappelijke organisaties, ondernemers etc.

2.3.13 Bodembeheer regio west Brabant (2012)

Het rapport beschrijft het regionale bodembeleid van de regio West Brabant. Hierin wordt het beleid ten aanzien van het (opnieuw) toepassen van grond en baggerspecie als bodem beschreven. De doelstelling van dit beleid is: "zoveel mogelijk grond binnen de regio hergebruiken zonder daarmee de kwaliteit van de bodem op regionaal niveau te verslechteren".

Het beleid is samengesteld door samenwerking van 6 gemeenten in de regio West Brabant namelijk: Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Woensdrecht en Zundert.

2.3.14 Economische visie Halderberge 2020

De gemeente Halderberge heeft een economische visie voor 2020, inclusief uitvoeringsprogramma, opgesteld. Deze visie richt zich vanuit de volgende vijf thema's op het jaar 2020 en geeft richting aan de economische koers in deze periode:

- Toerisme en Recreatie;
- Detailhandel en Leefbaarheid;
- Bedrijventerreinen en Logistiek;
- Luchtvaart;
- Dienstverlening en Samenwerking.

In de visie worden diverse aspecten als rode draad geaccentueerd. De volgende aspecten zijn relevant voor het plangebied:

- De combinatie van het groene, landelijke karakter, een strategische ligging nabij snelwegen, de aanwezigheid van een station en een vliegveld en een sterk en gemêleerd economisch profiel bieden een brede basis.
- Toerisme en recreatie de speerpuntsector is en blijft van de gemeente, waar de toeristisch-recreatieve trekkers in samenhang dienen te zorgen voor groei, werkgelegenheid en economische spin-off voor lokale horeca, winkels, bedrijven en het buitengebied.
- In het uitvoeringsprogramma ligt een belangrijke focus op kwaliteit i.p.v. kwantiteit t.a.v. van de (winkel)centra, de lokale bedrijventerreinen, het buitengebied en het toeristisch-recreatief product.

2.3.15 Volksgezondheidsplan 2012-2015

Op grond van de Wet publieke gezondheid (Wpg) dient de gemeenteraad iedere 4 jaar een volksgezondheidsnota vast te stellen. Hierin geeft de raad aan hoe hij de gemeentelijke taken op het gebied van de openbare gezondheidszorg lokaal vorm wil geven. Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad de Volksgezondheidsnota 2012 - 2015 vastgesteld. Hierin geeft de raad prioriteit aan de doelgroepen jeugd en kwetsbare burgers, aan meer afstemming en samenhang en wordt in de periode 2012-2015 vooral ingezet op het stimuleren van gezond gedrag onder jongeren (tegengaan overgewicht, roken, drugs- en overmatig alcoholgebruik) en het 'succesvol ouder worden'. In de Wpg is verder bepaald, dat de gemeente de GGD om advies vraagt bij besluiten die belangrijke gevolgen kunnen hebben voor de publieke gezondheidszorg in de gemeente.

2.3.16 Beleidsplan sociaal domein, gemeente Halderberge 2015 t/m 2017

Op 1 januari 2015 zijn de nieuwe Wet maatschappelijk ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet in werking getreden. Met het inwerking treden van deze nieuwe wetten is de gemeente Halderberge verantwoordelijk geworden voor een aantal nieuwe taken. In het "Beleidsplan Sociaal Domein" schetst de gemeente op hoofdlijnen over hoe de gemeente de nieuwe sociaal maatschappelijke ondersteuningstaken denkt te gaan vormgeven. Het document vormt de verbinding tussen onderliggende afzonderlijke beleidsplannen van de verschillende decentralisaties en bevat de integrale onderdelen.

Om samen de beoogde vernieuwing te realiseren, heeft de gemeente een viertal leidende principes benoemd. Principes, die leidend zijn voor de drie decentralisaties en die leidend zijn voor de stappen die de gemeente de komende jaren gaat zetten:

- De gemeente gaat uit van de eigen kracht van de burgers.
- De gemeente werkt zoveel mogelijk vanuit de eigen regie van de burgers.
- De gemeente werkt volgens het principe één gezin, één plan, één regisseur.

- De gemeente ontzorgt en laat het normale leven leidend zijn.

2.3.17 Beleidskader arbeidsmigranten (2016)

De gemeenteraad heeft op 4 februari 2016 het beleidskader arbeidsmigranten vastgesteld. In dit beleidskader zijn vijf beleidsdoelen, met daarbij de beleidskaders, geformuleerd. Ook wordt inzicht gegeven in het hierbij behorende uitvoeringsprogramma. De beleidsdoelen zijn onder andere het komen tot een beheersbare en veilige huisvesting, een veilige woon- en leefomgeving, een juiste registratie van arbeidsmigranten en een heldere toegang naar het sociaal domein. Een voor dit bestemmingsplan relevant doel is 'voldoende huisvesting op de juiste locaties'. Huisvesting van arbeidsmigranten vindt in het stedelijk gebied plaats onder de volgende voorwaarden:

- Geen onevenredige aantasting van het woonmilieu (parkeren, geluid, milieuzonering).
- Voldoen aan de op het moment van het verzoek geldende parkeernorm.
- Maximaal 4 (afzonderlijke) personen (of 3 afzonderlijke personen plus een huishouding) op basis van kamerverhuur in een normale eengezinswoning (woonbestemming) huisvesten. Slechts in zeer bijzondere situaties kan gemotiveerd van dit aantal afgeweken worden.
- Kamerbewoning (meer dan 4 afzonderlijke personen) in woningen wordt enkel toegestaan indien de woning de bestemming wonen met aanduiding kamerverhuur heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

In de algemene regels van het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken.

2.3.18 Integraal handhavingsbeleid leefomgeving gemeente Halderberge 2012-2015

Voor een goede vergunningverlening zijn transparante richtlijnen nodig hoe om te gaan met bouwvergunningen, omgevingsvergunning voor het aanleggen, afwijkingen, wijzigingen en eventueel afwijkingen. Met name de laatste categorie is lastig te benoemen.

Een algemene richtlijn is dat de eerste jaren in principe niet wordt afgeweken van het nieuwe plan tenzij er een noodzaak aanwezig is vanuit maatwerk. Voor de vergunningverlening zijn verordeningen van andere overheden ook van belang. Denk hierbij aan het ontgrondingsbeleid, de landschapsverordening, waterverordening en milieuverordening van de provincie en het waterbeleid (de keur) van het Waterschap. Van geval tot geval dient de relevante wet- en regelgeving van deze overheden in beeld te worden gebracht.

Het handhavingsbeleid van de gemeente is verwoord in eigen beleid. De beleidsvisie bevat het integrale handhavingsbeleid dat de gemeente Halderberge gaat voeren ten aanzien van de gemeentelijke handhavingstaken op het gebied van openbare orde en veiligheid, brandveiligheid, bouwen, milieu en ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de bestaande wet- en regelgeving is een inventarisatie gemaakt van alle gemeentelijke handhavingstaken. Om te kunnen komen tot een adequate handhaving en een juiste prioritering is vervolgens een vertaalslag gemaakt aan de hand van het risicoafwegingsmodel 'DBC-Risico'. DBC staat voor Diagnose Behandel Combinatie.

Dit risicomodel gaat er vanuit dat de prioriteit van een bepaalde handhavingstaak (ten opzichte van een andere handhavingstaak) wordt bepaald door de negatieve effecten die optreden indien op die overtreding niet of onvoldoende wordt gehandhaafd in combinatie met de kans dat een overtreding zal plaatsvinden. Hoe groter het negatieve effect van een overtreding en hoe groter de kans daarop, des te hoger komt de betreffende taak op de prioriteitenlijst te staan. Door op deze prioriterende wijze de uitvoering van de handhaving af te stemmen, kan doelmatig en kostenefficiënt worden gehandhaafd.

De huidige wet- en regelgeving – en dan met name de Wabo en het Bor - noodzaakt tot een integraal handhavingsbeleid en daarmee ook tot een integraal toezicht. Voor zover dat in praktijk nog niet of onvoldoende gebeurt, betekent dit dat de handhavende taken en het daarmee gepaard gaande toezicht van de verschillende handhavende instanties en vakdisciplines (nog beter) op elkaar dient te worden afgestemd. Dit vergt een hoge mate van coördinatie en het nastreven van eenduidigheid; zowel op het vlak van preventief als repressief toezicht.

De gemeente Halderberge zal in de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's nader bepalen welke zaken preventief en repressief worden opgepakt en zo ja, in welke mate. Deze keuze zal worden gemaakt op basis van:

- de mate waarin een (vermeende) overtreding zich leent voor repressief toezicht, zonder dat dit ten koste gaat van een adequaat handhavningsniveau c.q. uitvoerbaarheid van preventief toezicht en het rendement daarvan;
- de dan geldende politiek-maatschappelijke agenda;
- de beschikbare manuren (bij een tekort zullen er meer taken repressief worden opgepakt).

Ongeacht de in het uitvoeringsprogramma te maken indeling in preventief en repressief toezicht, kan te allen tijde tegen een overtreding worden opgetreden. In het geval er bij controles strijdigheden/overtredingen zijn geconstateerd, dienen er vervolgstappen te worden gezet. Er wordt dan echter niet klakkeloos overgegaan tot een sanctietraject.

Als eerste vervolgstap wordt namelijk onderzoek gedaan naar de vraag of er omstandigheden zijn die, ondanks het beginselprincipe tot handhaving, noodzaken om van handhaving af te zien. In dat kader wordt er onderzoek gedaan naar de vraag of de strijdigheid/overtreding direct of op termijn te legaliseren is, of dat er zich dringende omstandigheden voordoen die noodzaken tot gedogen. Pas indien is vastgesteld dat de omstandigheden tot legalisering of gedogen zich niet voordoen, wordt een sanctietraject ingezet langs de lijn die beschreven is in hoofdstuk 5 van het handhavingsbeleid. Daarbij dient overigens te worden opgemerkt dat de vraag of legalisering of gedogen aan de orde is, opnieuw kan opspelen als er tijdens het sanctietraject gegevens bekend worden die de vraag om te legaliseren of gedogen tijdens het ingezette sanctietraject actueel maken.

2.3.19 Beleidsregels toepassen ontheffingsbevoegdheid

Bij de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor zijn de planologische afwijkingen uit de Wro en het Bro verdwenen. De mogelijkheden zijn nu vastgelegd in Artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Dit artikel geeft aan wanneer deze bevoegdheid kan worden toegepast.

In de 'Beleidsregels toepassen ontheffingsbevoegdheid' worden de ontheffingsmogelijkheden van artikel 4 van bijlage II van het Bor nader uitgewerkt. Voorts wordt op een aantal onderdelen een verdere nuancering aangebracht. Met toepassing van deze beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor bebouwing en/of gebruik strijdig met het geldend bestemmingsplan. De Beleidsregels zijn in 2010 vastgesteld met een wijziging in 2015 waarbij de 5-jaar-termijn is losgelaten. Ontheffing wordt niet verleend indien:

- het bij of een recreatiewoning betreft;
- door de uitbreiding onaanvaardbare hinder optreedt voor naastgelegen percelen wat betreft bezonning en/of uitzicht;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving onevenredig wordt aangetast;
- de verkeersveiligheid in het geding komt, waarbij gedacht kan worden aan de uitzichthoeken;
- de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur of samenhang van de omgeving onevenredig wordt aangetast;

- er onvoldoende parkeergelegenheid gehandhaafd blijft, let wel parkeren op eigen terrein is en blijft uitgangspunt;
 - aanwezige waarden van monumentale gebouwen en of beeldbepalende gebouwen onevenredig worden aangetast;
 - geen strijd is met vastgesteld beleid van de gemeente en/of provincie.
- Bij de afweging wordt ook de monumentale bomenlijst van de gemeente Halderberge betrokken.

2.3.20 Omslagnota bovenwijkse voorzieningen (2008)

In de omslagnota wordt een overzicht gegeven van de te realiseren bovenwijkse voorzieningen alsmede de planning hiervan. Hieruit volgen de kosten en de verdeling hiervan over verschillende jaren. Op basis van het woningbouw- en bedrijvenprogramma is vervolgens nagegaan welk tarief gehanteerd moet worden om de voorzieningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Uit berekeningen blijkt dat het een tarief van € 7.650,- per woning voor woningbouw en € 5,- per/m² voor bedrijventerrein betreft.

Indien in de toekomst één of meerdere woningen of bedrijven worden ontwikkeld, moeten deze bijdragen aan de hiervoor benodigde bovendiense voorzieningen, conformerend aan de vastgestelde Omslagnota.

3 KENSCHETS PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een korte kenschets van Oud Gastel gegeven. Oud Gastel telt bijna 7.000 inwoners (januari 2016) en is daarmee de op één na grootste kern van de gemeente Halderberge. Naast Oud Gastel bestaat de gemeente Halderberge uit de kernen Bosschenhoofd, Hoeven, Oudenbosch en Stampersgat met in totaal bijna 30.000 inwoners (januari 2016).

3.1 Historische ontwikkeling

Geomorfologie

De relatief lage ligging van de gemeente, de aanwezigheid van slecht doorlatende en slecht water opnemende (leem-)lagen, hebben ervoor gezorgd dat het gemeentelijk grondgebied sterk vernatte na het smelten van het landijs. Hierdoor ontstonden gunstige omstandigheden voor veengroei en binnen korte tijd was binnen grote delen van westelijk Noord-Brabant een omvangrijk veenpakket aanwezig.

Na de afgravingen van het veen vanaf de Late Middeleeuwen werd Halderberge een zandlandschap. Ten noorden van de lijn Oudenbosch-Hoeven en ten westen van Oud-Gastel worden het dekzand en het eventueel aanwezige veen afgedekt door mariene (zee)afzettingen. Deze mariene sedimentatie zou hoofdzakelijk hebben plaatsgevonden tussen 1100 na Chr. en het ogenblik van de eerste bedijkingen (begin van de 15e eeuw). *(Bron: Beleidsnota archeologie gemeente Halderberge, 2011)*

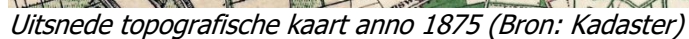
Ontstaansgeschiedenis

De eerste ondubbelzinnige sporen van bewoning in de gemeente Halderberge dateren uit de Late Middeleeuwen. De woonkernen van Oud Gastel, Oudenbosch en Hoeven zijn vermoedelijk ontstaan in de tweede helft van de 13^e eeuw na Christus. Het ontstaan van de woonkernen had vermoedelijk te maken met de grote hoeveelheid veen die aanwezig was.

Na de bedijkingen en inpolderingen in de 15e en 16e eeuw werd in 1551 ten noorden van Oud-Gastel een nieuwe nederzetting gesticht: Nieuw-Gastel. Na het onderwater zetten van de polder door de Staatse troepen is deze nieuwe nederzetting in 1583 weer verdwenen en nooit herbouwd. *(Bron: Beleidsnota archeologie gemeente Halderberge, 2011)*

Het grondgebied van de voormalige gemeente Oud en Nieuw Gastel behoort rond 1250 tot de heerlijkheid van Breda. Op een gordel van natuurlijke hoogten in het landschap is in de 13^e eeuw de Oudendijk aangelegd. Ten oosten van deze dijk is de kern Oud Gastel ontstaan. Het dorp groeit en de bedrijvigheid is met name gericht op de agrarische industrie: veeteelt, akkerbouw, boomteelt en tuinbouw. Aan het begin van de 19^e eeuw is aan de Dorpsstraat 13 de Hervormde kerk opgericht.

In de 19e eeuw bracht de suikerindustrie werk in de agrarische dorpen. Door de aanleg van de tramlijn Steenberg-Oudenbosch, die over Oud Gastel liep, werd de gemeente verkeerstechnisch ontsloten. Verder werd op de kruising van de Kerkstraat met de Dorpsweg (nu Veerkensweg) de Sint-Laurentiuskerk opgericht. Ter plaatse van deze kruising is de huidige Markt ontstaan. De bebouwing concentreerde zich voornamelijk rondom deze Markt en langs de ontsluitingswegen.



Ruimtelijke karakteristiek

- de noord-zuidstructuur (bestaande uit Dorpsstraat, Kerkstraat-Roosendaalsebaan)
- de oostweststructuur (bestaande uit Veerkensweg, Korte Dreef, Lange Dreef)
- de ringvormige structuur van het hogere land (onder meer bestaande uit de Oudendijk, Dulderstraat).

Enkele dragers hebben in de afgelopen decennia hun betekenis verloren door de aanleg van de provinciale weg en de Kruislandseweg. Door de aanleg van de provinciale weg (N268) rond 1980 ontstond er een ruimtelijke en functionele begrenzing van de kern Oud Gastel. De bereikbaarheid van Oud Gastel met de auto werd hiermee geoptimaliseerd en het betekende een groei van de bedrijvigheid en bewoners van de kern (werkgelegenheid). Het bedrijventerrein Korenweide is gelegen direct ten westen van de provinciale weg en heeft, via een directe aansluiting op de Kruislandseweg, een goede ontsluiting naar de rest van de gemeente en het land via de N268.

3.2 Bijzondere bebouwingstypologie

De ruimtelijke structuur van de kom wordt grotendeels bepaald door de wegen die dwars door het plangebied lopen. Binnen deze structuren zijn enkele deelgebieden te onderscheiden die elk een eigen bebouwingsstructuur en functie kennen. Hierna worden de verschillende deelgebieden beschreven.

3.2.1 Historische dorpse bebouwingslinten

De kern Oud Gastel kent enkele historische linten. Veel van de historische linten zijn nu nog steeds als zodanig herkenbaar en vormen als het ware de aanloopgebieden naar het centrum. De belangrijkste linten binnen het plangebied zijn de Kerkstraat/Dorpsstraat en de Veerkensweg/ Korte Dreef. Hierna worden de linten afzonderlijk kort van elkaar beschreven.

Kerkstraat/Dorpsstraat

De Kerkstraat/Dorpsstraat is één van de oudste en meest herkenbare linten binnen Oud Gastel. Het lint fungeert als aanloopgebied naar het centrum. Verschillende functies wisselen elkaar af, met name richting het centrum. Het centrale deel kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing met een gemengd functioneel karakter, afgewisseld door woonhuizen. Richting het buitengebied wordt het gemengd functioneel karakter minder en neemt de bijdrage van het aantal woonhuizen toe.

De verschillende gebouwen staan vrij dicht op elkaar en worden incidenteel van elkaar gescheiden door zijtuinen, stegen of zijwegen. De bebouwing wordt gekenmerkt door afwisselend kleinschalig, maar ook grootschalige bebouwingsvormen. Het merendeel van de bebouwing staat direct aan de straat met een duidelijk herkenbare voorgevelrooilijn.

In het bebouwingsbeeld domineren in het centrum enkele grote bouwmassa's, zoals de kerk en grote herenhuizen in twee tot drie bouwlagen met afwijkende goot- en nokhoogtes. Richting het buitengebied neemt het bebouwingsbeeld van grote bouwmassa's af en maakt plaats voor woningen met een beperktere bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap. De kap is grotendeel evenwijdig aan de straat gesitueerd, maar er zijn ook delen van het lint waarbij bebouwing is voorzien van een kap loodrecht op het straatbeeld.



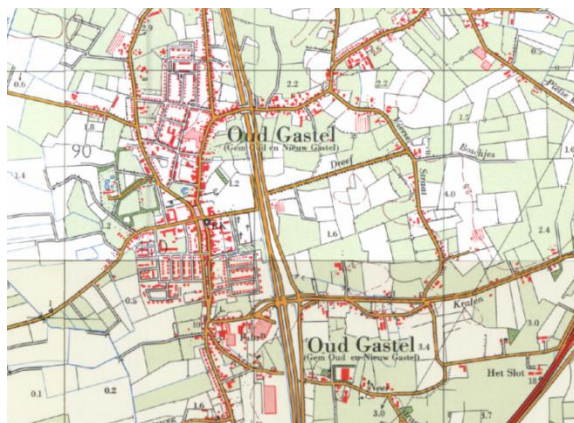
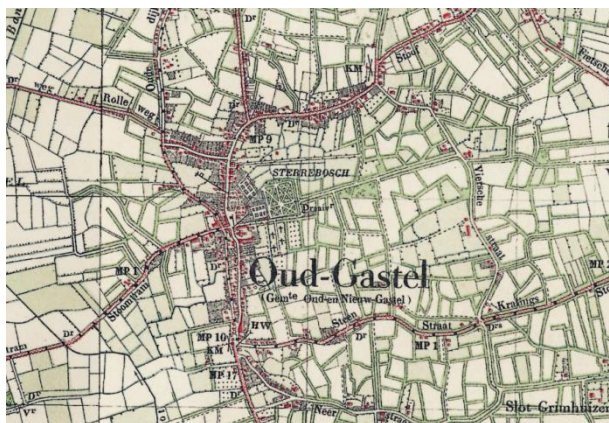
Foto's bebouwing Kerkstraat/Dorpsstraat

Veerkenweg/ Korte Dreef

De Veerkenweg en Korte Dreef liggen in elkaars verlengde en kruisen ter hoogte van de Markt de lintstructuur van de Kerkstraat/Dorpsstraat. De historische lintbebouwing langs de Veerkenweg is voornamelijk aan de zuidzijde van de weg gelegen.

De bebouwing is overwegend kleinschalig met uitzondering van de bebouwing ter plaatse van 't Veerhuis, de voormalige bibliotheek, de St. Jozefkapel en de voormalige pastorie. De pastorie is nog duidelijk in het straatbeeld te herkennen. Het gebouw heeft gedurende twee jaar dienst gedaan als gemeentehuis. Daarna is het bouwcomplex verbouwd ten behoeve van enkele appartementen. Verder is naast de voormalige pastorie een wooncomplex gelegen.

De Korte Dreef in oostelijke richting is in het verlengde van de Lange Dreef gelegen en vormde een van de verbindingen met de, ten oosten van de kern gelegen, bebouwingsconcentratie 'De Stooft'. Door de aanleg van de provinciale weg is deze verbinding komen te vervallen. Langs de Korte Dreef zijn nog wel enkele historische functies gelegen, waaronder de begraafplaats.



Uitsnede topografische kaart anno 1925 en 1980 (Bron: Kadaster)

Achterdijk/ Parkstraat

Evenwijdig aan de Kerkstraat ligt, vanaf ongeveer de Kruislandseweg tot aan de Julianastraat, het historische bebouwingslint Achterdijk/ Parkstraat. De lintbebouwing is met name nog aan de oostzijde van de straat herkenbaar. De straat was in het verleden van belang voor de bevoorrading van de winkelpanden aan de Kerkstraat en de Markt. De bebouwing wordt dan ook gekenmerkt door een afwisselend beeld van bergingen, garages, erfafscheidingen en enkele woningen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met sterk variërende hoogtes.

3.2.2 Centrumgebied

Het centrumgebied is langgerekt en strekt zich uit langs de Dorpsstraat vanaf de kruising met de Koelestraat in zuidelijk richting langs de Markt en het noordelijk deel van Kerkstraat. Het betreft het kernwinkelgebied van Oud Gastel met de belangrijkste detailhandelsfuncties. De meeste winkels zijn rondom de Markt en langs de Dorpsstraat geconcentreerd, met name de Markt heeft ook een sterke horeca-functie.

De bebouwing in het centrum past ook bij deze centrumfunctie. De begane grond is vaak ingericht als winkel en daarboven komen appartementen voor. Slechts incidenteel worden de verdiepingen ook gebruikt voor de functies op de begane grond. De bebouwing is veelal hoger dan bebouwing in de rest van Oud Gastel. Omdat het hier vaak om voormalige herenhuizen gaat, is de verdiepingshoogte per bouwlaag hoger dan bij een gemiddelde woning. Langere aaneengesloten gevelwanden zijn veel aanwezig. De bebouwing is vanuit het verleden vaak aaneen gebouwd om de kostbare ruimte zo efficiënt mogelijk te kunnen gebruiken. Binnen het centrumgebied zijn tevens de twee kerken van het dorp gelegen.



Foto's bebouwing Centrum

3.2.3 Woongebieden

De kern Oud Gastel telt verschillende woonbuurten. Hierna volgt een korte beschrijving van de verschillende buurten:

Oudendijk-Zuid en Kom Noord

In dit woongebied komen verschillende woningen voor die dateren uit verschillende tijdsperiodes. Net voor de tweede wereldoorlog zijn de eerste planvormige woonwijken ontstaan. Hiermee zijn gebieden tussen bestaande woningen langs verbindingswegen met het buitengebied (Koelestraat) opgevuld. Heel geleidelijk is de kern Oud Gastel op deze wijze uitgebreid ten westen van de Dorpsstraat in noordelijke richting. De wijken bestaan uit grondgebonden woningen in de vorm van voornamelijk rijwoningen en twee onder één kapwoningen met een eenvoudig stratenpatroon. De woningen hebben hoofdzakelijk twee bouwlagen met een kap en kennen een dorps karakter. De hoekwoningen zijn allen voorzien van een zijtuin, waarbij de zijgevel in het verlengde van de voorgevel van de, om de hoek gelegen, woning is gelegen. Binnen het stratenpatroon liggen, op enkele kruispunten van wegen, openbare pleintjes met bomen en struiken. Verder worden de wegen begeleid met bomen met daartussen langspaarkeerplaatsen. Bij de twee onder één kapwoningen vindt het parkeren voornamelijk plaats op het eigen terrein.



Foto's Irenestraat en Margrietstraat

Verspreid over de wijk zijn enkele concentraties van garageboxen aanwezig. Duidelijk herkenbaar is de inbreidingslocatie Vorstinnenhof binnen de wijk. De inbreiding is aan het begin van de 21^e eeuw gerealiseerd en heeft aan afwijkende architectuur ten opzicht van de rest van de wijk. Het betreft hier wit gekeimde woningen in één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de straat.



Foto Vorstinnenhof



Foto Cuypersbos

Ten noorden van de kruising van de Rolleweg met de Oudendijk is aan het einde van de 20^{ste} eeuw nog een tiental woningen (Cuypersbos) gerealiseerd. Deze woningen zijn met de gevel naar het buitengebied gericht, waarmee Cuypersbos de begrenzing vormt van het plangebied.

Hagelkruis en Kom Oost

De buurten Hagelkruis en Kom Oost zijn in jaren zeventig van de vorige eeuw ten zuiden van het centrum gerealiseerd. Hagelkruis ligt ten westen van de Kerkstraat en Kom Oost ligt ten oosten van de Kerkstraat. Aan de randen liggen verschillende kleinschalige afrondingen van de woonbuurten van recentere datum. Beide woonbuurten kennen een rechtlijnig opzet van straten en bebouwing. De eerste fase van de buurt Hagelkruis kent voornamelijk rijwoningen. In latere fases zijn aan de zuidzijde vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen opgericht. Dit gedeelte van de wijk kent een afwijkende opbouw door het situeren van voor- en achterkanten tegenover elkaar.

Tussen beide fases is een groene wig gelegen, die aangeplant is met enkele bomen met grasveld. De profielen zijn breed van opzet met veel groen en zorgen voor een heldere opbouw van de wijk.



Foto Groene wig langs Het Laag



*foto appartementencomplex
hoek Beemd/Hagelkruis*

Het betreft hier een wijk met voornamelijk grondgebonden woningen. Het, in het begin van de 21^e eeuw, gerealiseerde appartementencomplex op de hoek van De Beemd met Hagelkruis is hierop de enige uitzondering. Het complex bestaat uit drie tot vijf bouwlagen, plat afgedekt dan wel met een schuin afdak. Het hogere gebouw past goed bij de gestapelde woningen langs de Veerkensweg en de woningen.

Kom Oost kent een eenvoudig rechtlijnig stratenpatroon met sobere bebouwing uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. De woningen zijn allen in dezelfde rooilijn gelegen. De buurt wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de brede groene berm van de Kruislandseweg en De Provinciale weg Noord.

Aan de noordzijde van de buurt ligt de centrale begraafplaats van het dorp. Deze begraafplaats is op loopafstand van de kerk gelegen. In dit gebied zijn tegen de achterzijde van de historische lintbebouwing van de Kerkstraat nog diverse maatschappelijk voorzieningen gelegen, zoals een basisschool, een medisch centrum en kantoren van enkele maatschappelijke instellingen. Ten oosten van de begraafplaats zijn agrarische gronden gelegen.



Uitsnede topografische kaart anno 1990 en 2000 (Bron: Kadaster)

Meireweikes

In de jaren 80 is het woongebied Meireweikes gerealiseerd. Binnen deze jaren heeft een omslag plaatsgevonden in het ontwerp van nieuwe woonbuurten. Bij het ontwerpen van woonbuurten uit deze tijd werd meer aandacht besteed aan de vraag vanuit de woningmarkt en de vraag naar een meer specifieke architectuur. Het stratenpatroon werd meer besloten en kleinschaliger. Buurten worden gekenmerkt door een centrale ontsluitingsweg met daaraan gelegen verschillende woonerven. Deze ontwerpkenmerken zijn duidelijk herkenbaar binnen de buurt Meireweikes. De woningen zijn verder georiënteerd op het grillige stratenpatroon. Door het toepassen van een grillig stratenpatroon ontstaan op diverse kruisingen van wegen open ruimten, die voornamelijk zijn ingericht met beplanting en straatmeubilair in de vorm van bankjes en/of speelvoorzieningen.



Foto's Meireweikes

Blankershove

Ten westen van het centrum liggen het zwembad 'Blankershove' en het sportpark 'Blankershove'. Binnen het sportpark liggen de velden ten behoeve van de voetbalvereniging en de tennisvereniging. Het gebied rondom beide functies wordt tevens aangeduid als Blankershove. In de loop der jaren zijn binnen dit gebied diverse maatschappelijke en recreatieve functies gevestigd. Zo zijn ten westen van het zwembad de velden van de korfbalvereniging 'Juliana' gelegen. Deze velden zijn omrand met een brede groene houtwal. Ten noorden van deze velden liggen in het groen de kamphuizen van scoutingvereniging 'Andriessengroep'. Ten behoeve van het parkeren voor de diverse functies is centraal in het gebied een grote parkeerplaats gerealiseerd.

In het zuidelijk deel van het gebied ligt het busstation met een kinderdagverblijf en het multifunctionele centrum 't Veerhuis. Dit Veerhuis kent een functie als dorps huis in de breedste zin van het woord. Binnen het centrum zijn ruimtes in gebruik voor de verschillende verenigingen binnen het dorp, maar de ruimtes kunnen ook afzonderlijk worden gehuurd voor feesten- en partijen of andere gelegenheden. Aanvullend worden vanuit het Veerhuis ook diverse evenementen in en rondom het pand georganiseerd.

Binnen het bestemmingsplan is een drietal bijzondere woongebouwen aangeduid. Het gaat hierbij om het 'Centrum voor Wonen en Zorg Blankershove', Kerkstraat 23-25 (zelfstandige woningen en zorgeenheden) en het appartementencomplex Molenweide.



Foto wooncomplex Blankershove



Foto wooncomplex Molenweide

In het westelijk deel van dit deelgebied zijn kleine woonbuurten met grondgebonden woningen als afronding van de kern gerealiseerd. De woningen bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen, waarbij de woningen in een herkenbare duidelijk voorgevelrooilijn staan. Deze vormen een klein contrast met de bebouwing van het centrum. De architectuur is van een recentere datum en de stedenbouwkundige opzet is ruim met ruime voortuinen, zijtuinen en brede profielen.



Foto's woonbuurt ten westen van Blankershove



Binnen het bestemmingsplan zijn de verschillende vrijstaande, geschakelde, twee-onder-één kapwoningen en gestapelde woningen allen voorzien van een bouwvlak. De gemeente heeft voor de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Oud Gastel aangegeven dat zij meer flexibiliteit wenst binnen het bestemmingsplan. Derhalve heeft zij ervoor gekozen om het specifieke woningtype niet meer op de verbeelding aan te geven. Wel is binnen de regels van het bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag toenemen. Verder zijn er zoveel mogelijk bestaande rechten overgenomen. Verder is bepaald dat 'aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen' mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Hiermee wordt voorkomen dat bebouwing plaatsvindt in de (groene) voortuinen van Oud Gastel.

3.2.4 Werkgebieden

Ten zuiden van de Kruislandseweg wordt het beeld voornamelijk gedomineerd door bedrijventerreinen.

Bedrijventerrein Klaverweide

Het bedrijventerrein tussen de Roosendaalsebaan en de Provincialeweg is het oudste bedrijventerrein van Oud Gastel. Het bedrijventerrein is ontstaan rondom grootschalige fabrieksterreinen van onder andere Campina. Veel van de panden van Campina staan momenteel leeg of zijn gesloopt. Vanwege de ligging van het terrein langs de Provincialeweg Noord, kan een groot deel van de percelen worden aangemerkt als een zogenaamde 'zichtlocatie'.

Het bedrijventerrein wordt doorkruist door de Roosendaalsebaan en de Neerstraat. Deze wegen worden begeleid door historische lintbebouwing van woningen afgewisseld met kleinschalige bedrijvigheid.

Ten zuiden van de Neerstraat is de aanleg van de Provincialeweg Noord bepalend geweest voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Deze weg geldt samen met bebouwing van de Roosendaalsebaan als de begrenzing van het bedrijventerrein.

Het terrein heeft een directe aansluiting voor auto- en vrachtverkeer op de Provincialeweg middels de Vaccaweg.

Bedrijventerrein Korenweide

Het bedrijventerrein Korenweide is middels verschillende fases ontwikkeld, maar inmiddels gereed. Vanwege de recente realisatie van de diverse panden heeft het bedrijventerrein een duidelijk herkenbare moderne uitstraling. Op het terrein hebben grootschalige, maar ook kleinschalige bedrijven zich gevestigd. Om in te spelen op de vraag naar kleinschalige bedrijfspanden is op enkele percelen van het bedrijventerrein het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk. Op de hoek van de Korenweide met de Windmolen is het eerste bedrijfsverzamelgebouw van het bedrijventerrein inmiddels gerealiseerd.

Voor beide bedrijventerreinen is aangesloten bij de planregels van het vigerend bestemmingsplan. Voor enkele percelen is recent het bestemmingsplan 'Watermolen e.o.' vastgesteld. Binnen het bestemmingsplan 'Watermolen e.o.' is meer ruimte opgenomen voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouwen, volumineuze detailhandel en grotere percelen. De betreffende planregels zijn in het voorliggende bestemmingsplan voor de betreffende percelen overgenomen. Verder is geen onderscheid gemaakt in specifieke functies met uitzondering van functies die niet mogelijk zijn op basis van de functionele planregels, maar al wel gevestigd zijn binnen het plangebied.

3.3 Groenstructuur

Het groen in de woongebieden

Binnen de woongebieden zijn verschillende groengebieden in de vorm van openbare pleintjes of brede wegen begeleid met bomen aanwezig. Kenmerkend is dat de woongebieden op de overgang met het buitengebied vaak van het buitengebied worden gescheiden door een groene houtwal. Vanuit het buitengebied gezien heeft het dorp dan ook een groen karakter.

Ten westen van Oud Gastel is aan het begin van de 21^e eeuw een breed groengebied met waterpartijen en verhoogde grondlichamen gerealiseerd. De waterpartijen zijn van belang voor de opslag (retentie) van het regenwater van de verharding van het dorp bij (extreme) regenbuien.

De woningen binnen de woongebieden hebben vaak een ruime voortuin passend bij het dorpse karakter van de wijken. Deze voortuinen zijn vaak ingericht met planten, waardoor de straten in samenhang met de bomen langs de rijbaan een groene uitstraling bezitten.

Sport- en Recreatiepark Blankershove

Het sport- en recreatiepark Blankershove is oorspronkelijk gelegen tegen de historische rand van de kern Oud Gastel, langs de Oudendijk. De verschillende sport- en tennisvelden worden van elkaar gescheiden door verschillende houtwallen. De functies zijn gelegen in zogenaamde 'groene kamers'. Ten noordwesten van Blankershove is een groot gebied bestemd als 'Sport'. Binnen dit gebied zijn de korfbalvereniging 'KV Juliana' en de Gastelse wipclub (schietvereniging) gevestigd.

Ecologische Hoofdstructuur / Nationaal Natuurnetwerk

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn twee gebieden gelegen, die onderdeel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk. Het gaat hierbij om het bosgebied ten noorden van Blankershove en het bosgebied ten westen van het bedrijventerrein Korenweide. Beide gebieden maken momenteel onderdeel van de groene rand van de kern Oud Gastel en worden nader beschreven in paragraaf 5.2.4.2..

Het gebied gelegen binnen het plangebied is opgenomen binnen de bestemming 'Groen' met de nadere aanduiding 'bos'. Deze aanduiding zorgt ervoor dat binnen dit gebied geen sport- en spelvoorzieningen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Agrarisch randgebied

Binnen het plangebied zijn nog enkele kleinschalige agrarische bedrijven gelegen. De bedrijven liggen voornamelijk aan de westrand van het plangebied. De groei van de kern Oud Gastel zorgt ervoor dat de agrarische bedrijven steeds meer worden ingesloten tussen de woon- en of bedrijfsbebouwing van de kom.

3.4 Voorzieningenstructuur

Detailhandel - Horeca

Het gebied rondom de Markt herbergt diverse functies met een lange uitloper in noordelijke richting langs de Dorpsstraat en een korte uitloper in zuidelijk richting langs de Kerkstraat. De meeste detailhandelsfuncties zijn langs deze straten gelegen en rondom de Markt geconcentreerd. Met name de Markt heeft ook een horeca-functie. Daarnaast komen kleine winkelpassages voor als zijnde haaks op de hoofdstructuur gelegen overkapte ruimten. De begane grond is vaak ingericht als winkel en daarboven komen appartementen, opslag of kantoren voor. Voor dit deel van de kom is binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' opgenomen, waarbinnen diverse functies mogelijk zijn en uitwisseling van functies kan plaatsvinden. Verder van het centrum zijn nog wel enkele detailhandel en horeca functies gelegen, maar deze zijn opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn detailhandel en horeca functies specifiek per bouwperceel aangeduid. Hiermee wordt aangesloten bij detailhandelsbeleid van de gemeente.

De bebouwing in het centrum past ook bij deze centrumfunctie (detailhandel-horeca). De bebouwing is vaak hoger dan de (woon)bebouwing in de rest Oud Gastel. Incidenteel komen platte daken voor en de breedte van de bebouwing is vaak breder dan een gemiddelde woning. Deze verscheidenheid is kenmerkend voor het historisch deel van het centrum.



Foto's detailhandel en horeca op de Markt

De uitstraling van de bebouwing verschilt. Aan de dorpslinten zijn de functies vaak gevestigd in voormalige woongebouwen. Dit in tegenstelling tot de bebouwing aan de oostzijde van de Markt. Langs deze zijde is in het verleden specifieke bebouwing ten behoeve van detailhandel en aanverwante functies gerealiseerd. De architectuur en het gebruik van luifels en galerijen, geeft een afwijkend beeld ten opzichte van de andere bebouwing in het centrum.



Foto's bebouwing oostzijde van de Markt

Buiten het centrum komen geen specifieke concentraties van winkels en/of horeca voor.

Maatschappelijke voorzieningen

In het verlengde van de Oudendijk bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om de basisschool St. Joannesschool (Schoolstraat 2), de basisschool De Linde (Schoolstraat 4), een brandweerkazerne (Wilhelminastraat 2a), een parkeervoorziening aan de Parkstraat (ten behoeve van het centrum) en een park. De voornoemde basisscholen verhuizen binnen enkele jaren naar een nieuw te realiseren Brede school op de locatie van het voetbalveld van Oud Gastel. Hiertoe is het bestemmingsplan 'Brede school Oud Gastel' in 2015 vastgesteld.

Tevens zijn langs de Veerkensweg nog verschillende maatschappelijke voorzieningen gelegen. De voormalige bibliotheek is recent omgebouwd tot kantoor met detailhandel en wonen op de verdieping. Verder wordt het maatschappelijk beeld voornamelijk bepaald door 't Veerhuis.

Verspreid over de kern, maar voornamelijk langs de linten, zijn nog enkele medische voorzieningen en religieuze voorzieningen gelegen.

De verschillende maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk met uitzondering van horeca. Voor deze functie is een functieaanduiding opgenomen ter plaatse van de panden waar momenteel horecafuncties zijn gevestigd.

3.5 Verkeersstructuur

Hoofdverkeerstructuur

Veel onderdelen van de historische bebouwingslinten maken deel uit van de huidige hoofdverkeerstructuur. De groei van de kern heeft immers plaatsgevonden door het opvullen van de ruimten tussen deze linten, waarbij voornamelijk is aangesloten op de bestaande historische ontsluitingsstructuur. Het gaat hierbij om de volgende verkeersstructuren:

- de Provinciale weg als ontsluiting van het dorp naar de omgeving;
- de Kruislandseweg als belangrijke ontsluiting van het dorp en de bedrijventerrein;
- de Dorpsstraat/Kerkstraat als ontsluiting van het centrum;
- de Veerkensweg en Oudendijk (Schoolstraat) als verbinding tussen de buurten naar de ontsluitingswegen.

Duurzaam Veilig Wegverkeer

Uitgangspunt is een eenduidige wegategorisering. Hierbij wordt binnen de bebouwde kom onderscheid gemaakt in erftoegangswegen B, erftoegangswegen A en gebiedsontsluitingswegen. Het is de opzet om de woonwijken in te richten als verblijfsgebied (30 km/h). De wegen worden ingericht als erftoegangsweg B. Dit betekent:

- Geen markering in de lengterichting;
- Geen rijbaanscheiding;
- Gelijkwaardige kruispunten;
- Menging fietsers en gemotoriseerd verkeer;
- Zo nodig snelheidsremmers op kruispunten en wegvakken;
- Bromfietsers op de rijbaan.

De doorgaande routes in de bebouwde kom worden ingericht als potentieel verblijfsgebied. Dit betekent dat de maximumrijdsnelheid voorlopig op 50 km/h blijft. Wel worden maatregelen getroffen op conflictpunten ten aanzien van 'fietsers van rechts'.

Openbaar vervoer

Binnen het plangebied bevinden zich verscheidene bushaltes ten behoeve van busverbindingen met onder meer Oudenbosch en Roosendaal. De spoorlijn Roosendaal – Breda ligt twee tot drie kilometer ten zuiden van Oud Gastel. In Oudenbosch is een treinstation aanwezig.

Langzaam verkeersroutes

In het kader van duurzaam veilig zijn –of worden- maatregelen getroffen om de veiligheid van het langzaam verkeer te verbeteren.

4 UITWERKING ONTWIKKELINGSGBIEDEN

In dit hoofdstuk is een verdere uitwerking en motivering opgenomen voor de gebieden waarvoor binnen dit bestemmingsplan ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen. Enerzijds is een aantal van deze ontwikkelingen mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Anderzijds zijn ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt via het opnemen van de gewenste ontwikkeling binnen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

4.1 Overzicht wijzigingsbevoegdheden

Binnen het vigerende bestemmingsplan Kern Oud Gastel (2006) zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor een aantal van deze bevoegdheden geldt dat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid middels het in procedure brengen van een wijzigingsplan en dat de ontwikkeling reeds is gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de wijzigingsbevoegdheden weergegeven, welke niet terugkomen binnen onderhavig bestemmingsplan als wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn deels als wijzigingsplan in procedure gebracht of deels is het niet meer realistisch te veronderstellen dat deze ontwikkeling in de beschreven vorm tijdens de aankomende planperiode alsnog wordt opgestart.

Locatie:	Omschrijving:	Status:
Voormalige locatie 1	5 grondgebonden woningen	Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsplan opgesteld en inmiddels onherroepelijk. De locatie is geïntegreerd in onderhavig bestemmingsplan.
Voormalige locatie 2	Herontwikkeling omgeving Kerkgebouw	De verwachting is dat deze ontwikkeling niet binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd.
Voormalig locatie 4	Uitwerking locatie Rozemarijnlaan	Parkeerterrein is gerealiseerd.
Voormalige locatie 5	Uitwerking locatie Roosendaalsebaan	Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk. De locatie is geïntegreerd in onderhavig bestemmingsplan.
Voormalige locatie 7	Uitwerking locatie Willem van der Maststraat	Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk. De locatie is geïntegreerd in onderhavig bestemmingsplan.
Voormalige locatie 8	Uitwerking locatie Steenstraat ten behoeve van dienstverlening	Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan is inmiddels onherroepelijk. De locatie is geïntegreerd in onderhavig bestemmingsplan.

Twee wijzigingsbevoegdheden vanuit het bestemmingsplan Kern Oud Gastel (2006) zijn nog niet middels een wijzigingsplan positief bestemd. Aangezien de verwachting is dat de ontwikkeling binnen de planperiode van het onderhavige bestemmingsplan alsnog zal dienen te worden geconcretiseerd, zijn de wijzigingsbevoegdheden 1 op 1 overgenomen. Het gaat hierbij om de volgende wijzigingsbevoegdheden:

Locatie:	Omschrijving:
1	Afsplitsing Roosendaalsebaan
2	Herontwikkeling Mgr. Meeuwissenstraat

4.1.1 Locatie 1 (voorheen locatie 3) Afsplitsing Roosendaalsebaan:

Aan de Roosendaalsebaan bevindt zich een handel in hout- en bouwmaterialen. Teneinde de naastgelegen woning van het bedrijf af te kunnen splitsen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. In de regels is voor deze wijzigingsbevoegdheid een aantal voorwaarden opgenomen. Een van de voornaamste voorwaarden is dat de functiewijziging niet mag leiden tot een beperking van de aangrenzende bedrijven. De overige voorwaarden hebben betrekking op het noodzakelijk en wettelijk verplichte milieuonderzoek. Ook dit onderzoek moeten worden uitgevoerd alvorens burgemeester en wethouders tot het vaststellen van een wijzigingsplan zullen overgaan.

4.1.2 Locatie 2 (voorheen locatie 10) Mgr. Meeuwissenstraat

Het perceel op de hoek van de Mgr. Meeuwissenstraat en de Kolonel Den Oudenstraat heeft een maatschappelijke bestemming. Vanuit een maatschappelijke behoefte is woningbouw op deze locatie wenselijk. Aansluitend aan het gebied rondom de kerk zijn ook hier zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan. Om de woningen mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het onderbouwen en uitvoeren van diverse milieuonderzoeken zijn als voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.2 Ontwikkelingen met directe mogelijkheid tot realisatie

In dit bestemmingsplan zijn enkele voorgestane initiatieven binnen Oud Gastel meegenomen. Voor deze initiatieven is in alle gevallen een verzoek bij de gemeente ingediend. De gemeenteraad heeft vervolgens voor deze initiatieven besloten om deze mee te nemen binnen de herziening van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende plannen:

1. Rijpersweg 75
2. Rijpersweg 108
3. Rijpersweg 110
4. 't Veerhuis
5. Oudendijk 68

4.2.1 Rijpersweg 75

4.2.1.1 Algemeen

De huidige eigenaar van het perceel woont sinds 2007 aan de Rijpersweg 75 en heeft de gebouwen en perceel sinds die tijd in gebruik voor woondoeleinden. Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor Agrarische bedrijfsdoeleinden, met bedrijfswoning. Het huidige gebruik van de agrarische schuur grenzend aan de (bedrijfs)woning, heeft al tientallen jaren dezelfde functie met daarin een bergruimte, keuken, douche en toilet. Hieraan is niets gewijzigd. De huidige locatie biedt geen mogelijkheden voor enige vorm van agrarische activiteiten en er zijn ook geen plannen om deze te ontwikkelen. De gemeente heeft de losse gronden die bij het oorspronkelijke bedrijf hoorden aangekocht voor de ontwikkeling van Oud Gastel Noord.

4.2.1.2 Voorgestane planontwikkeling

Het bestaande (aangebouwde) bijgebouw wordt verbouwd en bij de woning betrokken. Aan de overzijde van de weg is een hoveniersbedrijf gelegen, die in het bestemmingsplan voor het buitengebied in 2011 is geduid als categorie 3.1 bedrijf. Dit verdraagt zich met de bestaande woning en daarmee ook met de uitbreiding ervan. Andere (agrarische) bedrijven liggen niet in de buurt.

4.2.1.3 Beleid

Het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid. Een agrarisch hergebruik en/of sanering zijn niet reëel en het voorgestane hergebruik voor wonen vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. In het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap betreft de wijziging, in het kader van de Verordening ruimte een categorie 1 situatie.

Indien de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming én indien het nieuwe bestemmingsvlak een grootte heeft van maximaal 1500 m² én indien tot 200 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt; dan kan van kwaliteitsverbetering worden afgezien.

4.2.2 *Rijpersweg 108*

4.2.2.1 Algemeen

Initiatiefnemers wonen aan de Rijpersweg 108, perceel 499. In juli 2008 hebben zij ten noorden van dit perceel een stuk grond aangekocht, perceel 2028. Dit perceel is nu bestemd voor Agrarische Bedrijfsdoeleinden. Aangezien dit stuk grond inmiddels bij het perceel van initiatiefnemer is getrokken en het niet meer kan worden gebruikt voor agrarische bedrijfsdoeleinden wil initiatiefnemer de bestemming van dit perceel laten wijzigen in Tuin, zodat de bestaande berging kan worden verplaatst.

4.2.2.2 Voorgestane ontwikkeling

Gezien het huidige gebruik van het perceel 2028, en het feit dat het niet realistisch is om dit stuk grond alsnog te gebruiken voor Agrarische Bedrijfsdoeleinden, heeft het College besloten om dit perceel ook qua bestemming bij het woonperceel te betrekken. Het perceel wordt deels bestemd als Tuin en deels voor bijgebouwen, waarbij bijgebouwen minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gesitueerd. Qua massa moeten de bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.

4.2.3 *Rijpersweg 110*

4.2.3.1 Algemeen

Initiatiefnemers wonen aan de Rijpersweg 110, perceel 502. In 2002 hebben zij ten zuiden van dit perceel een stuk grond aangekocht, perceel 1990. Vervolgens hebben ze in 2007 een perceel ten zuiden van perceel 1990 aangekocht, perceel 2029. Beide aangekochte percelen zijn nu bestemd voor Agrarische Bedrijfsdoeleinden. Aangezien deze gronden nu bij het perceel van initiatiefnemer zijn getrokken, en het niet meer logisch is de gronden te gebruiken voor agrarische bedrijfsdoeleinden, wil initiatiefnemer de bestemming van deze gronden laten wijzigen in 'Tuin' behorend bij de woning, zodat zij in de toekomst een tuinhuis kunnen realiseren op deze gronden.

4.2.3.2 Voorgestane ontwikkeling

Gezien het huidige gebruik van de percelen 1990 en 2029, en het feit dat het niet realistisch is om dit stuk grond alsnog te gebruiken voor Agrarische Bedrijfsdoeleinden, heeft het College besloten om deze percelen ook qua bestemming bij het woonperceel te betrekken. De percelen zullen deels worden bestemd als Tuin en deels voor bijgebouwen, waarbij bijgebouwen minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gesitueerd. Qua massa moeten de bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.

4.2.4 't Veerhuis

4.2.4.1 Algemeen

De eigenaar van 't Veerhuis heeft aangegeven per jaar maximaal 16 evenementen te organiseren waaronder een aantal muziekevenementen (maximaal 6), een aantal markten/beurzen maar ook een spektakel met sinterklaas, een lionsquiz en een circus en/of openlucht theater. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om te bezien of deze evenementen door middel van maatwerk kunnen worden meegenomen binnen de herziening van het bestemmingsplan.

4.2.4.2 Besluit

In het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen dat middels het aanvragen van een omgevingsvergunning 16 evenementen mogelijk maakt, waarvan maximaal 6 muziekevenementen en 10 overige evenementen, waaronder een aantal markten/beurzen, een spektakel met sinterklaas, een lionsquiz en een circus en/of openlucht theater. Als voorwaarde is gesteld dat moet worden aangetoond dat er aan de parkeernorm kan worden voldaan.

Van deze 16 evenementen mogen er voor 12 evenementen een melding gedaan worden om af te wijken van de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Door het opnemen van deze afwijkmogelijkheid hoeft initiatiefnemer nog maar één keer een omgevingsvergunning aan te vragen om jaarlijks 16 evenementen te kunnen organiseren. In de toekomst hoeft er dan niet meer voor elk evenement een APV-vergunning te worden aangevraagd, mits er aan de geluidgrenswaarden wordt voldaan. Als niet aan de geluidsnormen wordt voldaan, is er 12 maal een melding geluid APV nodig, zoals hierboven beschreven.

4.2.5 Oudendijk 68

Een deel van het perceel Oudendijk 68 ligt in de herziening van het bestemmingsplan Kern Oud Gastel, zie de foto hieronder. Het perceel is grijs omkaderd. Het oostelijke deel van het perceel heeft een woonbestemming in het bestemmingsplan Oud Gastel Noord. In de zuidhoek van het resterende perceel bevindt zich een schuur/loods waarin hobbymatig vee wordt gehouden. De gemeente heeft bij het opmaken van het bestemmingsplan rekening gehouden met deze bebouwing, zodat het hobbymatig houden van vee ongehinderd kan blijven voortbestaan.



5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

In het voorgaande is op diverse plaatsen gesproken over milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven en vindt een uitwerking plaats van enkele specifieke milieuaspecten.

5.1 Water

De beheerder van het oppervlaktewater (zowel kwaliteit als kwantiteit) is het waterschap Brabantse Delta. Naast het waterschap zijn er nog andere waterbeheerders zoals de provincie en Rijkswaterstaat (rivieren). Voor het beheer van grondwater geldt dat de provincie een overkoepelende rol heeft in de vorm van strategisch grondwaterbeheer. Voor grondwateronttrekkingen is het waterschap doorgaans het bevoegd gezag (m.u.v. het bepaalde in artikel 6.4 Waterwet). Voor gemeenten geldt een zorgplicht voor grondwater binnen de gemeentegrenzen.

Op verschillende niveaus is beleid ten aanzien van water geformuleerd. Hier wordt het relevante beleid kort samengevat en de verantwoordelijkheden toegelicht.

5.1.1 Wetgeving: de Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor bepaalde onderwerpen geldt dat deze nader worden uitgewerkt in onderliggende regelgeving: het Waterbesluit, de ministeriële Waterregeling en in verordeningen van waterschappen en provincies.

Nieuwe eisen watersystemen

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren, te worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen.

De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren (de 'verdringsreeks'). Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regionale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

Verplichtingen waterbeheerders

De waterbeheerders zijn verplicht te voldoen aan een aantal waterkwaliteitseisen: voor de oppervlaktewaterkwaliteit gelden chemische en ecologische kwaliteitsnormen, voor de grondwaterkwaliteit gelden alleen chemische kwaliteitsnormen. Voor waterkwaliteitsnormen verwijst de Waterwet naar stoffenlijsten en normen die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer, de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn.

Instrumenten

De Waterwet kent de volgende bestuurlijk-juridische instrumenten voor het uitvoeren van het waterbeleid:

- Waterakkoorden en bestuurlijke afspraken: waterbeheerders kunnen via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer.

- Legger: de waterbeheerder dient leggers van waterstaatswerken op te stellen. Dit zijn registers waarin wordt aangegeven aan welke eisen de waterstaatswerken moeten voldoen voor wat betreft ligging, vorm, afmeting en constructie. In een legger worden ook de beheersgrenzen en de beschermingszones van waterstaatswerken duidelijk aangegeven.
- Projectplan: een waterbeheerder kan een waterstaatswerk aanleggen of wijzigen door middel van een projectplan, dat een beschrijving geeft van het werk en de wijze waarop het aanleggen of wijzigen zal worden uitgevoerd.
- Gedoo- en duldplichten: Rechthebbende burgers en bedrijven moeten sommige waterbeheeractiviteiten gedogen of dulden. Deze inbreuken op rechten, zoals het eigendomsrecht, worden gedoogplichten genoemd. Een voorbeeld is dat grondeigenaren kunnen worden geconfronteerd met een plicht om in een bergingsgebied de tijdelijke berging van water te dulden. Of er sprake is van een bergingsgebied is vastgelegd in de leggers en in het bestemmingsplan.
- Algemene regels en de integrale watervergunning: belangrijk uitgangspunt van de Waterwet is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. Voor activiteiten in, op, onder of over watersystemen kent de Waterwet de integrale watervergunning, waarin zes vergunningen uit eerdere wetten zijn opgegaan. De watervergunning kan bij de gemeente, maar ook rechtstreeks bij het bevoegde gezag, worden aangevraagd. Als ook een omgevingsvergunning nodig is, kan die samen met de watervergunning, bij hetzelfde loket worden aangevraagd.

5.1.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast

Het kabinet speelt, om overstromingen te voorkomen, proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma.

5.1.3 Provinciaal Waterplan

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het waterplan heeft de status van structuurvisie.

De hoofddoelen uit het beleid zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

5.1.4 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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

In de keur zijn keurkaarten met beschermde gebieden opgenomen. Binnen het bestemmingsplangebied is één perceel (perceelnummer G 1584) aangemerkt als beschermd gebied waterhuishouding, waarvoor beperkingen op basis van de Keur van toepassing zijn.



Keurkaart beschermde gebieden (geel gearceerd= beschermd gebied waterhuishouding)

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

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

5.1.5 vGRP Halderberge 2014 - 2019

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

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

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

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

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

Waterkwantiteitstrits		Waterkwaliteitstrits	
1. Vasthouden	(bijv. toepassen van doorlatende verharding, hergebruik of groene daken)	2. Schoonhouden	(bijv. geen uitlopende bouw materialen toepassen)
2. Bergen	(bijv. infiltratievoorziening met berging)	3. Scheiden	(bijv. aparte hemelwater-riolering aanleggen)
3. Afvoeren	(bijv. met apart hemelwaterriool afvoeren naar oppervlaktewater)	4. Schoonmaken	(bijv. toepassen bodem-passage)

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

Per situatie zal de gemeente een afweging maken wat de meest doelmatige en duurzame omgang met hemelwater is.

5.1.6 Water in het bestemmingsplan

Het bestaande oppervlaktewater wordt met name gevormd door vijvers en waterlopen. Aangezien dit bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft, is van nieuwe verhardingen dus vrijwel geen sprake. Evenwel dient bij het aanbrengen van verhardingen contact te worden opgenomen met de waterbeheerder, waarna in goed overleg bekeken kan worden of sprake is van uitbreiding van verharding, en zo ja, hoe deze verharding gecompenseerd kan worden door middel van bijvoorbeeld uitbreiding van het oppervlaktewater.

Het beleid van de waterbeheerder is er op gericht waar mogelijk duikers te vervangen door open water. Voorts zal er gezorgd worden voor een adequate bestemming van het open water dat is gelegen in "groene" gebieden, als plantsoenen en bosschages.

De gemeente Halderberge staat het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd, danwel via een retentievoorziening wordt geloosd op het oppervlaktewater. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld lood, koper, zink en zacht PVC) voor o.m. standleidingen en/of dakgoten. Deze materialen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ter zake zullen nadere afspraken worden gemaakt met het waterschap.

Binnen de kern Oud Gastel liggen enkele grote waterpartijen. Het gaat hierbij om vier vijvers (de vijver aan de Van Mattenburgstraat, de vijver in het park in het centrum, het retentie bassin ter plaatse van Korenweide 3 en de visvijver Blankershove ten westen van Oud Gastel). De vijver in het park nabij het centrum heeft geen waterbergende functie, maar enkel en alleen een recreatieve functie. Voor deze waterpartijen is binnen het plangebied de bestemming 'Water' opgenomen ter bescherming van de recreatieve en/of waterbergende functie.

Verder zijn er enkele waterlopen in of nabij het plangebied gelegen. Het gaat hierbij om het volgende:

- Waterloop Categorie A: Deze waterloop is gelegen ten westen van de plangrens en gelegen ten zuiden van de Rolleweg. De waterloop is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.
- De waterloop ten zuiden van de Rolleweg loopt, op basis van De Keur, nog een deel in oostelijke richting door. Deze waterloop is apart bestemd in dit bestemmingsplan.
- Ten westen en ten zuiden van Rolleweg 58 is een waterloop gelegen met een apart kadastraal perceel. Voor deze waterloop is de bestemming Water opgenomen.
- De waterloop ten noorden van de Veerkensweg loopt vanuit het buitengebied ongeveer tot aan de kruising met de 'Gember' en is deels tot Water bestemd in het vigerende bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan is de bestemming aangepast naar het kadastraal eigendom.
- Er ligt een A-waterloop ten noorden en ten zuiden van de Kruislandsweg. Deze waterloop is specifiek bestemd in het voorliggende bestemmingsplan.
- Er ligt een A-waterloop ten zuiden van de Korenweide. De waterloop is op basis van het kadastraal eigendom afzonderlijk bestemd.
- De categorie A waterloop oostelijk gelegen van Rijpersweg nummer 88. Deze waterloop is specifiek bestemd in het voorliggende bestemmingsplan.

- De categorie A waterloop ten zuiden van de Kruislandseweg (noordzijde Standerdmolen). Deze waterloop is specifiek bestemd in het voorliggende bestemmingsplan.
- De categorie A waterloop kruisend met Windmolen. Deze waterloop is specifiek bestemd in het voorliggende bestemmingsplan.
- De categorie A waterloop aan noordzijde van de Barteweg. Deze waterloop is specifiek bestemd in het voorliggende bestemmingsplan.

Op bovenstaande watergangen is, evenals de overige watergangen, de Keur van toepassing. De Keur van het waterschap is een belangrijk document waarin het beleid van het waterschap concreet is weergegeven. Hierin is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden ontheffing van de Keur is vereist.

5.2 Natuur

5.2.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.2.2 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Natura 2000 bestaat uit habitat- en vogelrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden. De Natuurbeschermingswetgebieden kunnen binnen de begrenzingen van de Natura 2000 worden ondergebracht, al zijn ze in eerste instantie niet via de Europese richtlijnen aangewezen. De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen.

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. De provincie Noord-Brabant wil in 2018 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. De concrete ambities staan in het natuurbeheerplan. Hierin staan twee kaarten; de beheertypekaart en de ambitiekaart. De beheertypekaart laat zien hoe natuur en landschap in Brabant er nu voor staan. De ambitiekaart geeft aan hoe zij er uit moeten gaan zien. Het plan vormt de basis voor subsidies voor beheer en inrichting.

5.2.3 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij principe'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën, soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen.

5.2.4 Scan gebiedsbescherming:

5.2.4.1 Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand van minimaal 10 kilometer ten noorden van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden 'Biesbosch', 'Krammer-Volkerak' en 'Hollands Diep'. De bestemmingsplanwijziging heeft, gelet op de omvang, soort activiteiten en de tussenliggende afstand, geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met het nieuwe bestemmingsplan niet van toepassing.

5.2.4.2 Nationaal Natuurnetwerk (NNN)

Het plangebied maakt deels onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. De ligging van gebieden die onderdeel uitmaken van NNN zijn in de onderstaande figuur weergegeven. Binnen het plangebied is ten zuiden van de Rolleweg een onderdeel van de Rijks NNB en provinciale NNB_Ehs gelegen.



Uitsnede beeld Nationaal Natuurnetwerk inclusief plangrens en luchtfoto als ondergrond

Het betreft hier een stuk bestaande natuur, die is opgenomen in de provinciale EHS. Direct ten westen van het plangebied is in de oksel van de Kruislandseweg met de Watermolen tevens een stuk bestaande natuur gelegen, die is opgenomen in de provinciale EHS. Beide gebieden behoren tot het beheertype: 'Vochtig bos met productie' (N16.02). Met de voorgenomen planontwikkeling is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

5.2.5 Scan soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied.

Gezien het karakter van het plangebied, bestaand stedelijk gebied, is de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren niet waarschijnlijk. Bij effectuering van een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid zal zo nodig middels onderzoek moeten worden aangetoond dat de ontwikkeling geen schade toebrengt aan beschermde plant- en diersoorten ter plaatse.

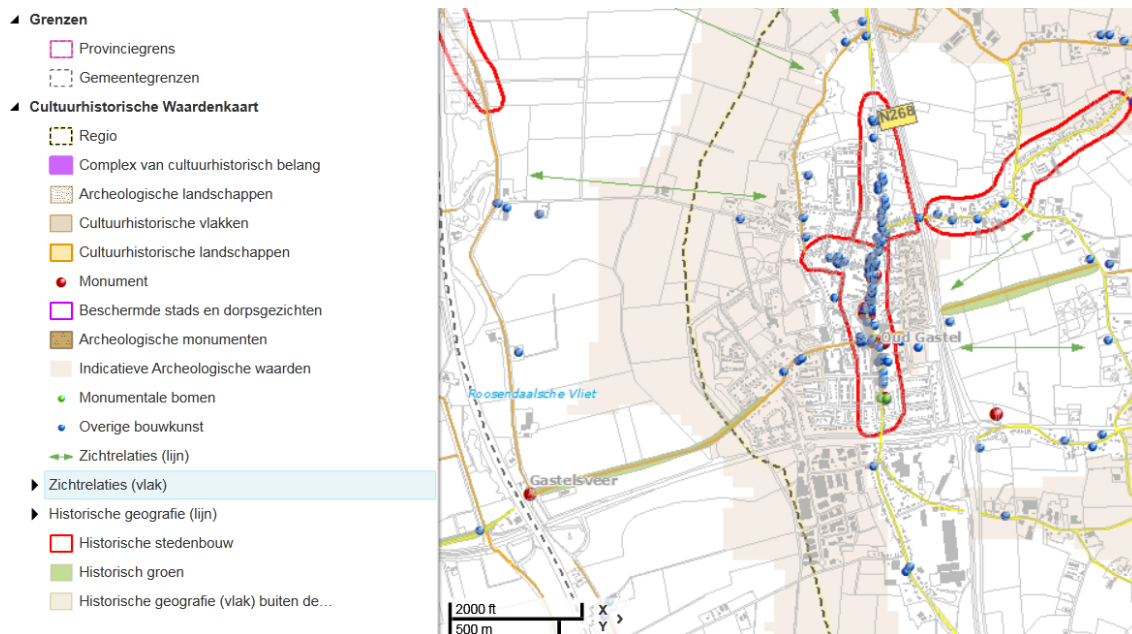
5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Cultuurhistorie

5.3.1.1 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart (2010) van de provincie Noord-Brabant is in eerste instantie bedoeld voor degenen die werkzaam zijn in de ruimtelijke planvorming. Deze kaart biedt inzicht in karakteristieke en kenmerkende relicten en de historische ruimtelijke ontwikkeling van het landschap, cultuurhistorische elementen, patronen en structuren die het huidige beeld van stad en land mede bepalen.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied is gelegen binnen enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles. Binnen het plangebied zijn slechts drie kaartlagen van belang: regio, cultuurhistorische vlakken en indicatieve Archeologische waarden. Per kaartlaag wordt hierna ingegaan op de cultuurhistorische waarde, welke van belang is voor het onderhavige plangebied.

Regio

Oud Gastel ligt in de regio West-Brabantse venen. Deze regio is een open en onregelmatig turfvaartenlandschap. Het maakt deel uit van het zwak golvende dekzandlandschap. In West-Brabant waren, anders dan in Oost-Brabant, geen beeklopen. Dit zorgde voor een slechte ontwatering waardoor veen ontstond.

Grote delen van het veen zijn weggeslagen door stormvloeden en de resterende delen zijn afgegraven en ontgonnen, waardoor het landschap nu weer grotendeels uit dekzand bestaat.

Een klein gedeelte van Oud Gastel ligt in het zeekleigebied. Dit is een open en rationeel ingericht landschap. De ondergrond bestaat uit zeeklei. Het landschap is rijk aan flora en fauna van open akker- en graslandgebieden, kreken, sloten, dijken en wegbermen. De vruchtbare bodem maakt het tot het belangrijkste akkergebied in Noord-Brabant.

Cultuurhistorie

De oude dorpskern van Oud Gastel betreft, samen met de bebouwingconcentratie 'De Stoof', een historisch stedenbouwkundig vlak met een, vanuit cultuurhistorisch perspectief, redelijk hoge waarde. De Kerkstraat, de Dorpsstraat, de Meirstraat, Lagestraat en Stoofstraat, zijn gevormd door de oorspronkelijk agrarische lintbebouwing (1300-1500) en hebben door de vestiging van niet-agrarische functies in de loop der tijd een meer verdichte plattegrond gekregen. De kleinschalig, plaatselijk verdichte, kom- en lintvorming is gesitueerd op de overgang van kleipolder naar de hogere zandgronden, aan een thans verdwenen middeleeuwse waterkering.

Indicatieve Archeologische waarden

Een indicatieve waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond. Het gebied in en rondom Kern Oud Gastel heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er een grote kans bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn in dit gebied. De provincie adviseert een adequaat inventariserend, en indien noodzakelijk een waarderend, archeologisch vooronderzoek uit te laten voeren. De resultaten hiervan wijzen uit dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is of met welke randvoorwaarden rekening gehouden dient te worden. De aard van het onderzoek is afhankelijk van de te verwachten vindplaatsen en de landschappelijke ligging. Een speciale categorie die extra aandacht verdient zijn de zogenaamde essen (enkeerdgronden).

5.3.1.2 Beleidsnota cultureel erfgoed gemeente Halderberge "Inspirerend verleden"

Aanleiding en doel

Een belangrijke pijler van de gemoderniseerde monumentenzorg is de verankering van de zorg voor het cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Die verankering is noodzakelijk voor een zorgvuldige omgang met het erfgoed binnen de snelle en omvangrijke veranderingen in de inrichting van stad en land. De gemeente heeft op 22 september 2011 een beleid 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.

Speerpunten nieuw erfgoedbeleid

In de nota wordt de huidige stand van zaken met betrekking tot monumentenzorg besproken en worden voorstellen gedaan om te komen tot een adequaat, integraal en actief gemeentelijk beleid op het gebied van monumentenzorg.

Bij het maken van beleidskeuzen moet het cultuurhistorisch aspect meer dan tot nu toe het geval is geweest een prominentere rol krijgen, die verder gaat dan alleen de zorg voor een bepaald monumentaal object. Deze gedachte sluit tevens aan op internationale, nationale en provinciale ontwikkelingen. Daarnaast verdient het huidige uitvoeringskader een actualisering.

Onderdelen

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

1. Zorg voor het erfgoed

Motivatie: met het oog op een verdere decentralisatie van taken met betrekking tot erfgoed en monumentenzorg is de gemeente nu nog meer verantwoordelijk voor haar eigen erfgoed. Om hier op een goede manier invulling aan te kunnen geven, dienen de reguliere uitvoeringstaken te worden geactualiseerd en geoptimaliseerd. Vergunningverlening en handhaving vormen de belangrijkste instrumenten.

2. Kennis van cultuurhistorische waarden - de erfgoedvoorraad

Motivatie: om een goed en doelmatig beleid te kunnen voeren is kennis van het eigen erfgoed van essentieel belang. Een goede, volledige en actuele inventarisatie van alles wat cultuurhistorisch van belang is ontbreekt tot nu toe. Dit geldt voor beschermde gebouwen, voor archeologische terreinen, voor cultuurhistorische landschapselementen en zeker voor historische structuren. Kennis van zaken bevordert de kwaliteit van de besluitvorming, zelfs als deze leidt tot de keuze om historische objecten of structuren prijs te geven. Eén van de speerpunten van het nieuwe beleid is dan ook de kennis van de erfgoedvoorraad uit te breiden door het opstellen van een gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart.

3. Halderberge in beweging – erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen

Motivatie: bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen dient cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng te krijgen. Derhalve dient er een gedegen kennis van de aanwezige cultuurhistorische / monumentwaarden verkregen te worden. Cultuurhistorische waarden en ontwikkelpotenties van het erfgoed kunnen leidraad van en inspiratiebron zijn voor nieuwe ontwikkelingen, die daarmee aan (belevings) kwaliteit winnen. In de komende beleidsperiode wordt ingezet op het tijdig inbrengen van de erfgoeddiscipline in ruimtelijke ontwikkelingsprocessen.

4. Ontwikkelen cultuurtoerisme

Motivatie: Halderberge heeft veel potentie op het gebied van toerisme en recreatie. Cultuurhistorie vormt een belangrijk onderdeel van de toeristisch-recreatieve kwaliteit van het gebied. Een uitdaging én kans dus die "moet" worden aangegrepen! Op een aantal plekken in de gemeente is hiervan reeds sprake zoals de website "waarbrabantbegint.nl", maar er zijn volop kansen om dit verder uit te bouwen.

5. Draagvlakverbreding cultuurhistorie: de ontsluiting van het Halderbergs erfgoed

Motivatie: een grotere betrokkenheid van monumenteigenaren en publiek is essentieel voor een vitaal cultuurhistorisch beleid. Het vormt de basis om de hierboven genoemde doelstellingen te kunnen verwezenlijken. Daarom is het belangrijk om participatie, educatieve projecten en publieksgerichte activiteiten te bevorderen. De kennis van het Halderbergs erfgoed moet goed, overzichtelijk en eenvoudig toegankelijk zijn.

Economische waarde van cultuurhistorie

Cultuurhistorie is van grote waarde voor onze maatschappij. Dit wordt algemeen erkend. Toch vertegenwoordigt die waarde nog te weinig kracht in belangenafwegingen en bij investeringsbeslissingen. Steeds vaker worden overheidsinvesteringen beoordeeld met behulp van een maatschappelijke kosten-batenanalyse. Met zo'n analyse worden alle huidige en toekomstige maatschappelijke voor- en nadelen van een project tegen elkaar afgewogen. Je kunt cultuurhistorie ook onderscheiden in de volgende drie economische waarden:

- de recreatieve belevingswaarde (archeologie, landschap en historische gebouwen);
- de verervingswaarde (nalatenschap aan het nageslacht);
- de woongenotswaarde (huizen met interessante historische bouwkenmerken zijn meer waard dan vergelijkbare panden in een nieuwbouwwijk).

5.3.1.3 Cultuurhistoriekaart van de gemeente Halderberge

De cultuurhistoriekaart voor de gemeente Halderberge biedt een actueel overzicht van het bovengronds cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente. De kaart omvat een inventarisatie van historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige objecten en structuren en de landschappelijke (en stedenbouwkundige) gebieden met cultuurhistorische waarde. Aangegeven zijn relictten die daadwerkelijk nog in het landschap herkenbaar zijn en de ligging van de meest prominente verdwenen objecten en structuren (bijvoorbeeld kerken, kloosters, molens, vestingwerken).

Het doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van het aanwezige historisch-geografische erfgoed, het historisch-(steden)bouwkundige erfgoed en het historisch groen in de gemeente Halderberge. De cultuurhistoriekaart heeft allereerst een belangrijke attentie-waarde. De cultuurhistoriekaart vormt een basisdocument van waaruit zaken als waardering, erfgoedbeleid en publiekseducatie verder kunnen worden uitgewerkt. Tevens maakt de kaart het mogelijk om te bepalen waar ruimtelijke ontwikkelingen versterkt kunnen worden door cultuurhistorische waarden, of daarvoor juist bedreigend kunnen zijn. De kaart biedt de gemeente een kader om een goed onderbouwde afweging te maken ten behoeve van cultuurhistorie.



Uitsnede cultuurhistoriekaart

5.3.1.4 Rijks- en gemeentelijke monumenten:

In het plangebied bevinden zich enkele Rijksmonumenten die beschermd zijn op basis van de Monumentenwet. Het gaat hierbij om de volgende monumenten:

Adres:	Oorspronkelijke functie:
Dorpsstraat 13	N.H. Kerk
Dorpsstraat 42	Herenhuis, schuur en voormalige tuinmanswoning
Dorpsstraat 9	Herenhuis
Kerkstraat 3	R.K. Kerk van St. Laurentius
Kerkstraat 6+8	Herenhuis
Kerkstraat 67	Herenhuis
Markt ong. / Dorpsstraat ong.	Goede herdermonument
Parallelweg Zuid	Nederlands Hervormde Begraafplaats

Aanvullend is binnen de gemeente Halderberge gekozen voor het beschermen van een deel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing door het opnemen van enkele panden in de gemeentelijke monumentenlijst. Cultuurhistorische waarden mogen niet worden aangetast, tenzij het herstel van oorspronkelijke waarden betreft. De panden zijn allen gelegen langs de Dorpsstraat. De gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de erfgoedverordening van de gemeente Halderberge.

De volgende panden binnen het plangebied zijn als gemeentelijk monument aangemerkt:

ADRES	OORSPRONKELIJKE FUNCTIE
Dorpsstraat 2-4	postkantoor
Dorpsstraat 6	herenhuis
Dorpsstraat 11	woonhuis
Dorpsstraat 18	winkel/woonhuis
Dorpsstraat 21-23	woonhuis
Dorpsstraat 39	woonhuis
Dorpsstraat 45	woonhuis
Dorpsstraat 63	winkel/woonhuis
Dorpsstraat 70	woonhuis
Dorpsstraat 85-87	herenhuis
Dorpsstraat 95-97	woonhuizen
Kerkstraat 1	woonhuis
Kerkstraat 3a-5	klooster
Kerkstraat 7	woonhuis
Kerkstraat 11-13	parochiehuis
Kerkstraat 25-27	woonhuis
Koelestraat 28	woonhuis
Korte Dreef ong.	begraafplaats
Oudendijk 38	boerderij
Oudendijk 40	boerderij
Rijpersweg 79	schuur
Veerkensweg 1	woonhuis
Veerkensweg 2 / De Burgemeester	pastorie
Veerkensweg 13a	kapel
Veerkensweg 28	woonhuis

5.3.2 Archeologie

5.3.2.1 Beleidsnota archeologie gemeente Halderberge "Ons ongeschreven verleden"

Aanleiding en doel

Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten er een kerntaak bij gekregen op het gebied van de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Hiermee is archeologie een verplicht en onlosmakelijk onderdeel geworden van het ruimtelijk beleid wat in een beleidsnota is uitgewerkt. Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het "gemeenschappelijke geheugen" en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

Uitgangspunten

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.

Onderdelen

Het archeologisch beleid van de gemeente Halderberge bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Inbedding in de ruimtelijke ordening

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.

2. De gemeente als regievoerder en bevoegd gezag

De gemeente is regievoerder bij archeologisch onderzoek en is bovendien bevoegd gezag. Dit betekent dat de gemeente bepaalt in welke gevallen onderzoek nodig is en hiertoe ondergrenzen stelt, zelf een beslissing neemt over de resultaten van de onderzoeken aan de hand van een selectiebesluit en aanvullende eisen stelt aan de uit te voeren onderzoeken.

3. Toevalsvondsten

De gemeente probeert door haar beleid de kans op het aantreffen van toevalsvondsten zoveel mogelijk te beperken. Toch kunnen onverhoopt archeologische resten worden ontdekt. De gemeente dient, als regievoerder, adequaat te handelen en de verstoorder te adviseren, zodat eventuele belangrijke archeologische resten niet verloren zullen gaan.

4. Opstellen gemeentelijk selectiebeleid

De gemeente Halderberge kiest er voor om voorlopig geen selectiebeleid op te stellen. Deze keuze wordt gemotiveerd en toegelicht.

5. Aanwijzen nieuwe (gemeentelijke) monumenten

Behalve via het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een archeologisch terrein juridisch te beschermen door het als (gemeentelijk) monument aan te wijzen.

6. Ontsluiting van de kennis over het archeologisch erfgoed

De gemeente acht het van belang dat de kennis over het archeologisch erfgoed voor bewoners, scholieren, bezoekers en plannenmakers beschikbaar wordt gesteld.

Economische waarde van archeologie

Aandacht voor archeologie anno nu is niet alleen een kwestie van cultuur behouden, maar ook van economie. Door het cultuurhistorisch erfgoed bij grootschalige ruimtelijke ingrepen nog beter te integreren en zichtbaar en beleefbaar te maken wordt een economische meerwaarde verkregen. Bewezen is dat 'zichtbare en beleefbare' cultuurhistorie recreatie en toerisme stimuleert, een waarde verhogende werking heeft op de omgeving en het imago van een gemeente versterkt. Ook kan kostenbesparing worden gerealiseerd door vanaf de eerste fase van planvorming de ruimtelijke invullingen zoveel mogelijk af te stemmen op de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden.

In paragraaf 6.3 van deze toelichting is aangegeven hoe de archeologische waarden zijn gewaarborgd op de verbeelding en in de planregels.

5.3.2.2 Archeologie in het bestemmingsplan

Het centrale juridische beleidsinstrument in het nieuwe archeologiebestel is het bestemmingsplan. De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Hiertoe is op 22 september 2011 de beleidsnota archeologie van de gemeente Halderberge 'Ons ongeschreven verleden' vastgesteld (zie § 5.3.2.1).

Bij ontwikkelingsplannen dient rekening te worden gehouden met de eventueel aanwezige archeologische resten. Echter, gedetailleerd bureauonderzoek, aangevuld met veldonderzoek is voorafgaand aan de vaststelling niet noodzakelijk aangezien er geen concrete bodemingrepen gepland zijn omdat het hier grotendeels een conserverend plan betreft. Wat in deze fase volstaat is het opnemen van een beschermingsregime in het bestemmingsplan. Dit betekent concreet dat de gebieden waar archeologische resten verwacht worden of zijn vastgesteld een plek krijgen op de verbeelding (dubbelbestemming).

Aan deze dubbelbestemming worden vervolgen planregels gekoppeld waarin het een en ander ten aanzien van omgevingsvergunningen voor het bouwen en voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt geregeld. De gebieden waar archeologische resten worden verwacht of zijn vastgesteld, zijn weergegeven op de archeologische advieskaarten die de raad van de gemeente Halderberge op 23 juni 2005 heeft vastgesteld.

Het rapport (opgesteld door RAAP, maart 2005) geeft een zo gedetailleerd mogelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gemeentelijke grondgebied, waarbij onderscheid is gemaakt tussen buitengebied en stedelijk gebied. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart geeft een vlakdekkend inzicht in de verschillende archeologische waarden en verwachtingen in de gemeente. Het betreft de bekende archeologische waarden en verwachtingen voor de periode Paleolithicum t/m de Nieuwe tijd.

Inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen van de gemeente is noodzakelijk; de verwachtingen worden in een regeling vertaald in het bestemmingsplan. Tevens wordt het rapport gebruikt om goed onderbouwde afwegingen te kunnen maken met betrekking tot de inpassing en accentuering van archeologische alsmede oude landschappelijke elementen.

Voor de verwachtingskaart van het stedelijk gebied (bestaande uit de woonkernen Bosschenhoofd, Hoeven, Oudenbosch, Oud-Gastel en Stampersgat) is gebruik gemaakt van de kadastrale minuutkaart uit 1826. Uitgangspunt is dat eventueel aanwezige oudere bewoning ook binnen de begrenzingen van de bewoning uit 1826 ligt. Op de archeologische verwachtingskaarten is onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting.

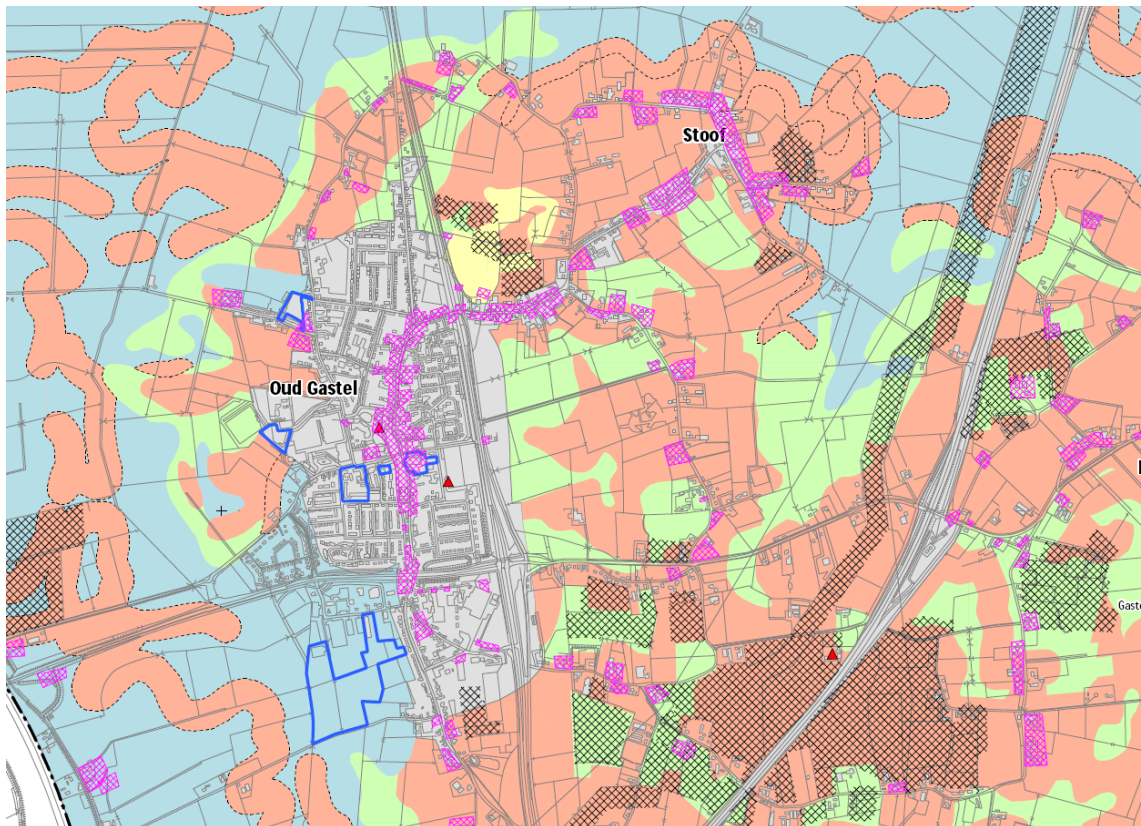
In zones met een hoge archeologische verwachting (oranje gebieden) wordt de grootste kwantiteit aan archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) verwacht. In deze zones is voorafgaand aan bodemingrepen adequaat archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze gronden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische bebouwing' waarvoor geldt dat voor bodemingrepen groter dan 30 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing op grondroerende werkzaamheden tot 40 cm onder het bestaande maaiveld aangezien de gronden tot deze diepte veelal zijn verstoord. Deze maximale verstoringsdiepte is door de gemeenteraad op 22 september 2011 vastgesteld.

In zones met een lage archeologische verwachting (grijs gebied) wordt de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) klein geacht. Voor deze zones gelden in principe geen restricties ten aanzien van de geplande ingrepen.



Voor het komplan van Oud Gastel geldt dat deze zowel valt binnen het stedelijk als het landelijk gebied van de archeologische beleidskaart, derhalve zijn beide kaartdelen op het plan van toepassing (zie onderstaande figuur).

Voor de oranje arcering geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor het geel gearceerde gebied een middelhoge verwachtingswaarde. Voor beide gebieden geldt dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is, met dien verstande dat een uitzondering is gemaakt voor bodemroerende werkzaamheden tot 40 cm diep.



Archeologische beleidsadvieskaart buitengebied, gemeente Halderberge

Omdat voor beide gebieden vergelijkbare eisen gelden, zijn zowel het gebied met een middelhoge waarde als het gebied met een hoge waarde voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor de lage archeologische verwachtingswaarde (groen) is geen dubbelbestemming opgenomen.

Ter plaatse van de grijze arcering geldt dat de bodem is verstoord en dat archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk is. In het blauw omkaderde gebied is in het verleden onderzoek uitgevoerd en zijn geen sporen aangetroffen. Voor deze gebieden zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen.

5.4 Bedrijfshinder

Middels milieuzonering wordt scheiding aangebracht tussen hinderveroorzakende functies en hindergevoelige functies. Hierbij geldt de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG, 2009) als richtinggevend.

Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven en voorzieningen een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf of voorziening geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een tweetal gebiedstypen: omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer middels wijziging hindergevoelige functies worden gerealiseerd, zal getoetst moeten worden of kan worden voldaan aan de betreffende richtafstanden. Zo niet dan zal middels onderzoek moeten worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van het nabijgelegen bedrijf niet worden geschaad.

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen die niet passen binnen de regels van de bestemming 'Bedrijven' of 'Bedrijventerrein' van dit bestemmingsplan. Voor deze bedrijven is een specifieke aanduiding opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende aanduidingen:

Bedrijven met specifieke aanduiding / gewijzigde bestemming:

Adres:	Bestemming geldend bestemmingsplan:	Bestemming onderhavig bestemmingsplan	Aanduiding:
Rolleweg 52	Bedrijfsdoeleinden	Bedrijf	Autoparkeer/stallingsbedrijf
Dorpsstraat 37	Bedrijfsdoeleinden	Bedrijf	Drukkerij
Het Hof 2	Centrumdoeleinden	Centrum	Fitnesscentrum
Julianastraat 5	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Brandweerkazerne
Kerkstraat 15	Bedrijfsdoeleinden	Bedrijf	Autoplaatwerkerij en autospuiterij
Hoek Korte dreef – Mgr. Meeuwissenstraat	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Begraafplaats
Standerdmolen 14	Bedrijventerrein 1	Bedrijventerrein	Detailhandel - babyartikelen
Steenstraat 10	Bedrijventerrein	Bedrijventerrein	Tuincentrum
Steenstraat 20	Bedrijventerrein	Bedrijventerrein	Zuivelproductie
Veerkensweg 4	Centrumdoeleinden	Centrum	Uitvaartcentrum
Watermolen 8	Bedrijventerrein	Bedrijventerrein	Carosseriebedrijf
Adres:	Bestemming geldend bestemmingsplan:	Bestemming onderhavig bestemmingsplan	Aanduiding:
Windmolen 13	Bedrijventerrein 1	Bedrijventerrein	Kabelrecycling
Windmolen 1 t/m 11 en Watermolen 15 t/m 25	Bedrijventerrein 1	Bedrijventerrein	Bedrijfsverzamelgebouw
Roosendaalsebaan 68	Bedrijfsdoeleinden	Bedrijf	Detailhandel – doe-het-zelf
Roosendaalsebaan 31	Bedrijfsdoeleinden	Bedrijf	Autoplaatwerkerij
Roosendaalsebaan 76	Agrarische bedrijfsdoeleinden	Agrarisch	Paardenhouderij

Onderstaand bedrijf heeft binnen het vigerend bestemmingsplan geen aanduiding, maar het betreft wel een categorie 4 bedrijf:

Vanuit bedrijvenlijst milieucategorie 4 bedrijven:

Cable Special BV	2731	Vervaardiging van kabels van optische vezels	4	Zaagmolen 4
------------------	------	--	---	-------------

5.4.1 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Voor bestaande situaties is toetsing aan de VNG-richtafstanden niet zinvol. In dit bestemmingsplan worden daarnaast enkele wijzigingsbevoegdheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en worden enkele ontwikkelingen rechtstreeks toegelaten. Beschouwd dient te worden in hoeverre op deze locaties sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het gaat om de volgende locaties:

1. Afsplitsing Roosendaalsebaan (wijzigingsbevoegdheid);
2. Rijpersweg 75
3. Rijpersweg 108 en 110
4. 't Veerhuis
5. Oudendijk 68

1. Afsplitsing Roosendaalsebaan (wijzigingsbevoegdheid):

Op deze locatie kan een bedrijfswoning worden omgezet naar een woning (afsplitsing). In de omgeving van het bedrijventerrein zijn in de bestaande situatie reeds woningen aanwezig, die de milieuruimte van het bedrijf beïnvloeden. Een eventuele afsplitsing zou gevolgen kunnen hebben voor de mogelijkheden van het bedrijf, wanneer de bedrijfswerkzaamheden met name plaatsvinden aan de zijde van de af te splitsen woning. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde gekoppeld dat de functie geen belemmeringen mag opwerpen voor omliggende bedrijvigheid. In de omgeving is sprake van één bedrijf. Dit is het bedrijf, waarvan de bedrijfswoning momenteel deel uitmaakt. Daarmee wordt deze wijzigingsbevoegdheid haalbaar geacht.

2. Rijpersweg 75

Dit perceel wordt omgezet naar een woonfunctie, waarbij het bijgebouw bij de woning wordt getrokken. In de huidige vigerende situatie is al sprake van een bedrijfswoning ter plaatse. Op deze locatie wordt de woonfunctie uitgebreid met een bijgebouw. Daarom dient bepaald te worden of omliggende bedrijvigheid wordt beperkt. Ten noorden van het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan een hoveniersbedrijf juridisch-planologisch mogelijk. Een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m² behoort tot milieucategorie 3.1 op basis van het aspect geluid.

Omdat het plangebied is gelegen op korte afstand van hoofdontsluitingswegen als de N268 en de Rijpersweg, is het geoorloofd om het gebied te beschouwen als een gemengd gebied.

In een gemengd gebied is een reductie van de richtafstanden mogelijk omdat er sprake is van enige verstoring ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor het hoveniersbedrijf geldt derhalve een richtafstand van 30 meter op basis van het aspect geluid.

De woning is gelegen op circa 20 meter. Omdat in de vigerende situatie reeds sprake is van een bedrijfswoning, is deze woning reeds bepalend voor de milieuruimte van het bedrijf. De regels uit het Activiteitenbesluit zijn van overeenkomstige toepassing voor zowel de bedrijfswoning in de bestaande situatie als de woning in de nieuwe situatie. Derhalve kan worden gesteld dat het bedrijf niet onevenredig wordt beperkt.

3. Rijpersweg 108 en 110

Op deze percelen worden agrarische gronden bij de woonbestemming getrokken in de vorm van een tuin. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Dat betekent dat er geen sprake is van een nieuw milieugevoelig object of van een milieubelastende functie. Derhalve gelden er voor bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen.

4. 't Veerhuis

Ter plaatse van 't Veerhuis aan de Veerkensweg 22 worden diverse activiteiten georganiseerd, waaronder bedrijfsfeesten, partijen, recepties, vergaderingen. Daarnaast organiseert 't Veerhuis outdoor-activiteiten, waaronder verhuur van solexen, elektrische steps en een bus. In het bestemmingsplan wordt de verhuur van vervoersmiddelen mogelijk gemaakt.

Op basis van de VNG-brochure betreft de verhuur van transportmiddelen, milieucategorie 2 of 3.1 op grond van het aspect geluid. Verhuur van transportmiddelen (excl. personenauto's) machines en werktuigen betreft milieucategorie 3.1. Verhuur van personenauto's en overige roerende goederen betreft milieucategorie 2.

Het verhuur van solexen en elektrische steps wordt beschouwd als overige roerende goederen en betreft derhalve milieucategorie 2. Een bus is een transportmiddel, waar een grotere geluidsemissie vanuit gaat. Omdat het in dit geval gaat om één bus, die niet gestald staat bij 't Veerhuis en alleen incidenteel op aanvraag zich bevindt bij 't Veerhuis, is de milieubelasting naar de omgeving beperkt. Het gaat om maximaal vier verkeersbewegingen per dag dat de bus wordt ingezet. Derhalve worden deze activiteiten beschouwd als milieucategorie 2. Het gebied rondom 't Veerhuis kent een redelijke functiemenging en wordt daarom beschouwd als een gemengd gebied.

In een gemengd gebied is een reductie van de richtafstanden mogelijk omdat er sprake is van enige verstoring ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor milieucategorie 2 functies, geldt een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op meer dan 10 meter afstand. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit het toelaten van het verhuur van transportmiddelen.

Voor deze locatie is daarnaast een regeling opgenomen waarin is geregeld dat per jaar maximaal 16 evenementen mogen worden georganiseerd, waaronder een aantal muziekevenementen (maximaal 6). Voor maximaal 12 evenementen mag worden afgeweken van de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Voor het afwijken van de geluidsgrenswaarden dient aanvullend een afzonderlijke vergunning in het kader van de APV te worden aangevraagd.

5. Oudendijk 68

Aan de Oudendijk 68 is momenteel bebouwing aanwezig ten behoeve van het hobbymatig houden van vee, welke met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt geborgd. Omdat sprake is van een hobbymatige functie, betreft het geen inrichting waarvoor een richtafstand geldt. Daarnaast is geen sprake van een gevoelig object.

Conclusie

Met het bestemmingsplan worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkelingen die mogelijk zijn middels wijzigingsbevoegdheid, geldt dat aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde is gekoppeld dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, of dat omliggende bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt. De haalbaarheid is derhalve niet in het geding. Voor de ontwikkelingen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt, geldt eveneens dat kan worden aangetoond dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden derhalve geen belemmeringen.

5.4.2 Geur als gevolg van veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden).

De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er wordt gehouden. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

In de directe omgeving van Oud Gastel (binnen 500 meter) bevinden zich met name kleinere veehouderijen met een emissie van 5.000 ouE/s of minder. Voor de nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze zich in de bebouwde kom bevinden, vaak op meer dan 1.000 meter van relevante veehouderijen. De locaties zijn omgeven door andere geurgevoelige objecten, die bepalend zijn voor de milieuruimte van de veehouderijen. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat acceptabel zal zijn op deze locaties.

Voor het plangebied geldt dat een goed verblijfklimaat kan worden gegarandeerd, omdat de veehouderijen - in relatie tot hun geuremissie - op voldoende afstand gelegen zijn.

Derhalve gelden er vanuit agrarische geurhinder geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat indien binnen de -wettelijke- zones langs wegen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden.

Voor de binnen het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen geldt dat enerzijds geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt en anderzijds geen nieuwe geluidsbronnen. Nader onderzoek is derhalve niet benodigd.

5.5.2 Railverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat indien binnen de -wettelijke- zones langs spoorlijnen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde (55 dB) of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden. Het plangebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een spoorlijn. Derhalve is nader onderzoek niet benodigd.

5.6.3 Vliegveld Seppe

Seppe Airport behoort tot de groep luchthavens van regionale betekenis. Het vliegverkeer bestaat uit lesvluchten, zakelijk verkeer en recreatief verkeer. Het vliegveld is gelegen op ruim 6 kilometer van het plangebied. Derhalve reiken geluidscontouren niet tot het plangebied.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In de AMvB 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Deze grens staat voor woningbouw:

- < 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- < 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen.

Beoordeling

Met het bestemmingsplan worden enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een deel daarvan is mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. De Wet luchtkwaliteit is niet van toepassing op wijzigingsplannen. De onderzoeksverplichting voor het aspect luchtkwaliteit ligt daarom bij het moederplan.

Vrijwel alle ontwikkelingen die rechtstreeks of via wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, hebben betrekking op (de uitbreiding van) bestaande woonfuncties, waardoor sprake is van 'niet in betekenende mate' (NIBM). Derhalve kan gesteld worden dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen gelden voor de planvorming.

5.7 Bodemkwaliteit

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

Wanneer middels wijziging een functieverandering van gronden optreedt, zal moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit afdoende is voor de te realiseren functie.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wetgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in regelingen, AMvB's en wetten. In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) richtinggevend. Ook is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) inwerking getreden. Voor inrichtingen geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten bedrijventerreinen, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. Deze is recent gewijzigd, voor LPG-tankstations gelden andere risicocontouren. Sinds 1 juli 2016 is de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations' van kracht.

Dit besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Binnen de 10⁻⁶/jaar contour is realisering van kwetsbare objecten zoals woningen niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden wel worden gerealiseerd binnen de 10⁻⁶/jaar contour. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding, of de aanleg, bouw of vestiging van een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een risicobron, moet tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord worden.

De gemeente Halderberge heeft een beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype woonwijken en bedrijventerreinen het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico.

Woonwijken		Bedrijventerreinen	
Inrichtingen/Objecten	Beleid PR	Inrichtingen/Objecten	Beleid PR
Bestaande BEVI bedrijven	Saneren op een natuurlijk moment	Bestaande BEVI bedrijven	Toestaan
Nieuwe BEVI bedrijven	Niet toestaan	Nieuwe BEVI bedrijven	Niet toestaan met uitzondering van bedrijventerrein Borchwerf. Voorwaarden Borchwerf: PR 10^{-6} niet buiten de terreingrens en invloedsgebied niet over bijzondere kwetsbare objecten.
Bestaande overige risicovolle bedrijven	N.v.t.	Bestaande overige risicovolle bedrijven	Toestaan
Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Niet toestaan	Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Toestaan
Bestaande kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour: n.v.t. met uitzondering van de spoorzone*	Bestaande beperkt kwetsbare objecten	Niet van toepassing
Nieuwe kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour	Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour, tenzij gewichtige redenen
Bestaande beperkt kwetsbare objecten	Toestaan		
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour, tenzij gewichtige redenen		

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype woonwijken het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico:

- Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR in nieuwe situaties wordt niet geaccepteerd. De spoorzone vormt hierop een uitzondering;
- Bij het oprichten van nieuwe bijzondere kwetsbare objecten binnen invloedsgebieden zullen de externe veiligheidsrisico's zorgvuldig worden afgewogen tegen de wenselijkheid van het object op die plaats. Bij de afweging wordt onder andere aandacht besteed aan de zelfredzaamheid van de aanwezige personen.
- Bij bestaande objecten met verminderd zelfredzame personen binnen invloedsgebieden wordt extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

Voor het gebiedstype bedrijventerreinen geldt het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico.

- De oriëntatiewaarde van het groepsrisico is richtinggevend. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken.
- binnen invloedsgebieden mogen geen nieuwe bijzondere kwetsbare objecten worden opgericht.

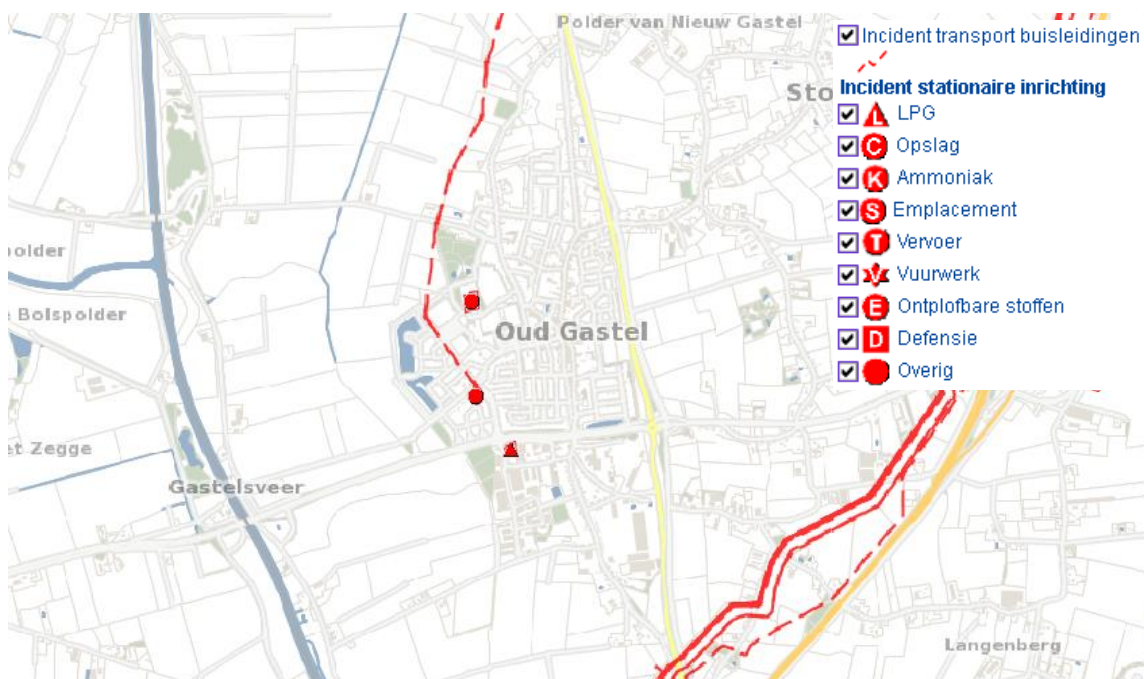
5.8.2 Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen op basis van de risicokaart de volgende risicobronnen voor:

- Een hogedruk aardgastransportleiding met kenmerk Z-529;
- Een leidingenstraat met daarin diverse leidingen;
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over (lokale) wegen;

- Een LPG-tankstation en een zwembad.

Daarnaast is aan de Steenstraat 10 de Boerenbond gevestigd, welke een vergunning heeft voor het opslaan van vuurwerk, verdeeld over twee opslagplaatsen met in totaal 800 kilo.



Uitsnede risicokaart

5.8.3 Hogedruk aardgastransportleiding met kenmerk Z-529

Aan de westzijde van Oud-Gastel is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen met kenmerk Z-529. De leiding heeft geen PR 10^{-6} contour en heeft een werkdruk van 40 bar en diameter van 4 inch. Derhalve geldt een invloedsgebied van 50 meter. Omdat het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare objecten overlapt, is op basis van het Bevb een verantwoording van het groepsrisico benodigd.

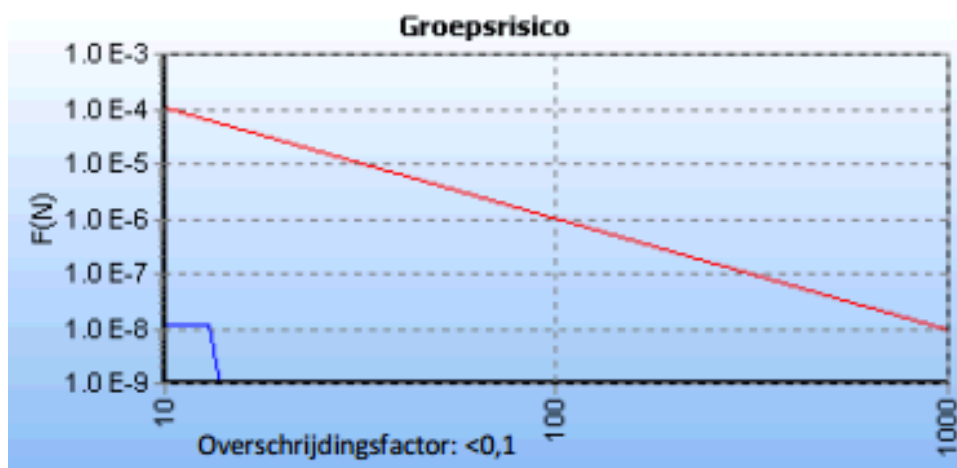
Het Bevb stelt de volgende eisen aan de verantwoording groepsrisico van plannen die gelegen zijn binnen het invloedsgebied. De verantwoording dient in te gaan op:

- de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico voor de bestaande en nieuwe situatie;
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;
- andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;
- de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een incident;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een incident.

De onderdelen c tot en met e behoeven geen onderdeel uit te maken van de verantwoording indien sprake is van een hoogte van het groepsrisico, welke de waarde van 0,1 x OW niet overschrijdt.

In 2011 is voor het Bestemmingsplan Sportpark een QRA uitgevoerd. Het onderzochte deel van het traject komt overeen met het relevante leidingtraject voor dit bestemmingsplan. De QRA is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In deze QRA is de ingevoerde populatie opgenomen. Voor een overzicht van de aanwezige personen wordt daarom verwezen naar de QRA. Het berekende groepsrisico bedraagt minder dan $0,1 \times$ oriëntatiewaarde (OW). Omdat het bestemmingsplan Kern Oud Gastel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding, zal nog steeds sprake zijn van deze waarde van het groepsrisico.

Omdat het groepsrisico de waarde $0,1 \times$ OW niet overschrijdt, hoeft niet ingegaan te worden op de onderdelen c tot en met e, als hierboven genoemd.



FN-curve: waarde groepsrisico hogedruk aardgasleiding Z-529

De mogelijkheden tot bestrijdbaarheid

Het maatgevende scenario voor een gasleiding is een fakkelbrandincident. Door een beschadiging van de leiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gassen vrijkomen.

Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De werkzaamheden van de brandweer zullen met name gericht zijn op het voorkomen van uitbreiding van de brand. De leidingbeheerder dient de toevoer van het gas af te sluiten bij een incident, er zijn dus geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding. De Veiligheidsregio is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd ten aanzien van primair en secundair bluswater, de bereikbaarheid van de locatie en de door hen gestelde uitgangspunten. Het advies is in het bestemmingsplan verwerkt.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

De 100% letaliteitsgrens van de aardgasleiding is gelegen op 30 meter. Deze zone is met name ingericht als groenzone en openbaar gebied. Het betreft dus niet een verblijfsgebied. Binnen dit gebied geldt bij een incident een hittestraling van meer dan 35 kW/m^2 . Vanwege de grote hittestraling zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid binnen dit gebied beperkt bij een incident voor personen die zich buiten bevinden. Voor personen binnen de 100% letaliteitsgrens die binnen zijn, bestaan in het algemeen nog wel vluchtmogelijkheden.

Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar en hoorbaar voor aanwezigen) is mogelijk buiten deze zone van 30 meter, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Binnen de zone zijn woningen gelegen, die niet specifiek bestemd zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Het gaat om grondgebonden woningen die relatief makkelijk te ontvluchten zijn. De woningen beschikken over vluchtroutes die van de risicobron af gericht zijn.

Het gebied kan ontvlucht worden vanuit diverse wegen, die leiden in westelijk of oostelijke richting. Deze ontsluitingsroutes zijn geschikt indien men hierdoor zich niet binnen een hittestraling van 35 kW/m² begeeft.

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd ten aanzien van de zelfredzaamheid. Het advies is in het bestemmingsplan verwerkt.

5.8.4 Leidingenstraat

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een leidingenstraat. De leidingenstraat is gelegen op een afstand van ten minste 380 meter van de dichtstbijzijnde (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Binnen deze leidingenstraat zijn meerdere leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Het gaat om:

- een DPO-leiding;
- drie leidingen van Air Liquide (stik-, zuur-, en waterstof);
- een hogedruk aardgasleiding met kenmerk A-667;
- een propyleenleiding;
- een K1-leiding;
- een aardgasleiding van ZEBRA Gasnetwerk B.V.

De leiding met de grootste PR 10⁻⁶ contour betreft de leiding van Zebra Gasnetwerk B.V. Deze leiding kent een PR 10⁻⁶ contour van 250 meter. Deze contour reikt wel tot het plangebied, maar overlapt geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Het merendeel van de leidingen kent een invloedsgebied, dat kleiner is dan 380 meter en daarmee niet reikt tot het plangebied. Alleen de hogedruk gasleiding A-667 en de ZEBRA-gasleiding hebben een invloedsgebied van respectievelijk 590 en 415 meter. Binnen dit invloedsgebied worden binnen dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen juridisch-planologisch toegelaten. Derhalve staat vast dat het bestemmingsplan geen effect zal hebben op het groepsrisico ten aanzien van beide leidingen. Uit eerdere berekeningen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in de gemeente Halderberge blijkt dat het groepsrisico voor deze leidingen lager is dan 0,1 x OW. Derhalve kan op basis van artikel 12 van het Bevb volstaan worden met een beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid

De 100% letaliteitsgrens van de hogedruk aardgasleidingen is gelegen op maximaal 220 meter en reikt daarmee niet tot (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar en hoorbaar voor aanwezigen) is mogelijk buiten deze zone van 220 meter, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Binnen het invloedsgebied van de leidingen komen geen functies voor die specifiek bestemd zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen buiten dit bestemmingsplan om is het aan te bevelen om gebouwen binnen het invloedsgebied uit te rusten met ten minste één (nood)uitgang van de risicobron af gericht.

De Veiligheidsregio is om advies gevraagd ten aanzien van de zelfredzaamheid. Het advies is in het bestemmingsplan verwerkt.

Bestrijdbaarheid

Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden is het van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De werkzaamheden van de brandweer zullen met name gericht zijn op het voorkomen van uitbreiding van de brand. De leidingbeheerder dient de toevoer van het gas af te sluiten bij een incident, er zijn dus geen mogelijkheden tot effectieve bronbestrijding.

5.8.5 Het vervoer van gevaarlijke stoffen over (lokale) wegen

Ten oosten van het plangebied is de N268 gelegen. Deze weg maakt geen deel uit van de Regeling Basisnet. Op basis van de risicokaart wordt wel aangenomen dat leveranciers van risicovolle inrichtingen die in de omgeving liggen, gebruik maken van de N268 voor hun transport. Op basis van de risicobronnen in de omgeving (met name propaantanks en LPG-tankstations) wordt aangenomen, dat het gaat om brandbare vloeistoffen en brandbare gassen, zoals propaan en LPG. Uitgegaan wordt van maximaal 200 transporten GF3 per jaar. In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente is geconcludeerd dat de gemeente Halderberge geen overschrijding heeft van de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De N268 is gelegen op circa 50 meter van (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied. Derhalve is een scenario met brandbare gassen relevant. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is aangegeven dat een binnen 200 meter inzicht dient te worden gegeven in het groepsrisico. Een uitzondering is gemaakt voor plannen waarbij het groepsrisico lager is gelegen dan $0,1 \times OW$ of voor plannen waar het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt, mits de OW niet wordt overschreden.

In de Handleiding Risicoanalyse Transportroutes (HART) zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die een indicatie geven wanneer de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te kunnen leiden.

Bij eenzijdige bebouwing, een bebouwingsafstand van 50 meter tot de as van de weg en een intensiteit van 200 transporten GF3 per jaar, dient op basis van het HART sprake te zijn van een dichtheid van 300 personen per hectare, wil de waarde van het groepsrisico hoger zijn dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Een dichtheid van 300 personen per hectare zal in de omgeving van het plangebied met zekerheid niet gehaald worden. In de directe omgeving komt met name laagbouw voor in de vorm van woningen en bedrijven.

Voor een gemiddeld bedrijventerrein wordt een dichtheid van 40 personen aangehouden. Voor een rustige woonwijk geldt een dichtheid van 25 personen per hectare (bron: Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico). Derhalve is duidelijk dat de waarde van het groepsrisico lager dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde is. Op grond van het Bevt kan volstaan worden met een beschrijving van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Het maatgevende scenario op de N268 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto. Door een incident ontstaat een brand waarbij een tankwagen met LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tank toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdruk-effecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.

Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie.

Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen 150 meter van de N268. Personen binnen dit gebied zijn (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Voor personen binnen 150 meter is vluchten dus de gewenste optie. Ontsluitingswegen die leiden in westelijke richting zijn geschikte vluchtroutes ten aanzien van een incident op de N268.

Geadviseerd wordt om bij de bouw van nieuwe (grootschalige) kwetsbare functies rekening te houden met de volgende aspecten om de zelfredzaamheid te vergroten:

- Inpandige vluchtwegen van de risicobron africhten;
- Een drukbestendige gevel aan de risicozijde;
- Het glasoppervlak aan de zijde van de risicobron beperken;
- Het gebruik van brandwerende materialen;
- Het borgen van bluswatervoorzieningen;
- Risicocommunicatie en voorbereiding, waaronder het hebben van een verzamelplaats.

De Veiligheidsregio Midden en West-Brabant is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. Het advies is in het bestemmingsplan verwerkt.

Bestrijdbaarheid

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een BLEVE is.

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater.
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen of ketelwagon.

Indien de BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

De Veiligheidsregio is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. Het advies is in het bestemmingsplan verwerkt.

5.8.6 LPG-tankstation en zwembad

Aan de Standerdmolen 6 bevindt zich het LPG-tankstation Jora. Dit tankstation heeft een PR 10^{-6} contour van 35 meter vanaf het vulpunt en 25 meter vanaf het reservoir. Binnen deze contouren bevinden zich geen kwetsbare objecten. Het tankstation heeft daarnaast een invloedsgebied van 150 meter. Omdat er binnen dit invloedsgebied (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen, is een verantwoording van het groepsrisico benodigd op basis van het Bevi.

Op grond van artikel 12 van het Bevi dient in een verantwoording ingegaan te worden op:

1. de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de desbetreffende inrichting;
2. het groepsrisico van de inrichting;
3. de mogelijkheden en voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico;
4. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van een incident;
5. de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen.

Voor de gemeente Halderberge zijn in het kader van het uitvoeringsprogramma externe veiligheid 2010, in relatie tot het LPG-convenant, groepsrisicoberekeningen uitgevoerd voor alle LPG-tankstations gelegen in de gemeente Halderberge. Voor Jora exploitatiemaatschappij BV Korn Oud Gastel is dan ook in dit kader een groepsrisicoberekening uitgevoerd. De berekening is uitgevoerd ervan uitgaande dat de maatregelen van het LPG-convenant zijn toegepast. Het betreft toepassing van verbeterde vulslangen en aanlevering van LPG door LPG-tankwagens die zijn voorzien van een hittewerende bekleding. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico is gelegen ruim onder de oriënterende waarde (OW). Het groepsrisico bedraagt $0.03 \times OW$. Omdat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen toelaat binnen 150 meter vanaf het vulpunt biedt onderhavig bestemmingsplan geen mogelijkheden om het groepsrisico te verlagen.

Zelfredzaamheid

Voor een LPG-tankstation is het maatgevende scenario een BLEVE. Voor een beschrijving van dit scenario en bestrijdbaarheid ervan wordt verwezen naar de paragraaf 5.9.4.

Binnen het invloedsgebied zijn met name bedrijvigheid gelegen en circa 10 grondgebonden woningen. Voor personen buiten 150 meter is schuilen in het gebouw de gewenste optie op het moment dat de BLEVE plaatsvindt. Pas na afloop dient gevlucht te worden in verband met secundaire branden. In zijn algemeenheid zullen de volgende aspecten de zelfredzaamheid vergroten:

- Inpandige vluchtwegen van de risicobron africhten;
- Het glasoppervlak aan de zijde van het tankstation te beperken;
- Het gebruik van brandwerende materialen;
- Het borgen van bluswatervoorzieningen;
- Risicocommunicatie en voorbereiding, waaronder het hebben van een verzamelplaats.

Het zwembad Blankershove aan de Hellestraat 2 beschikt over een chloorbleekloogtank van 2.500 liter. De inrichting betreft geen Bevi-inrichting en heeft geen PR 10^{-6} contour. Derhalve behoeft toetsing aan het Bevi niet plaats te vinden. Vanuit externe veiligheid is het zwembad niet relevant.

5.8.7 Boerenbond

Dit bedrijf aan de Steenstraat 10 te Oud Gastel heeft een vergunning voor het opslaan van 800 kg consumentenvuurwerk. Deze inrichting valt daarom onder het Vuurwerkbesluit.

Bij een inrichting waarin in totaal niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig mag zijn, dient, gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting, tot een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht te worden genomen. Indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kan een dergelijk object wel binnen deze afstand worden toegelaten.

Aan de afstand van 8 meter wordt in de huidige situatie voldaan. Derhalve gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

5.8.8 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan maakt enkele ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk en enkele ontwikkelingen via wijzigingsbevoegdheid. Voor de haalbaarheid is het met name relevant dat in onderhavig bestemmingsplan de locaties niet gelegen zijn binnen de PR 10^{-6} contour. Derhalve is de haalbaarheid niet in het geding. De ontwikkelingen die rechtstreeks zijn mogelijk gemaakt, zijn dusdanig kleinschalig van aard dat zij geen invloed hebben op het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico kan aangesloten worden bij de opgestelde verantwoording voor dit bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe Bevi-inrichtingen mogelijk gemaakt.

5.8.9 Conclusie

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Geen van de risicobronnen heeft een PR 10^{-6} contour die kwetsbare objecten in de bestaande situatie overlapt. Derhalve is er geen sprake van een saneringssituatie.

Het invloedsgebied van enkele risicobronnen reikt wel tot het plangebied. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico gegeven. De Veiligheidsregio is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. Het advies is in het bestemmingsplan verwerkt.

De nieuwe ontwikkelingen zijn niet gelegen binnen een PR 10^{-6} contour, waardoor de haalbaarheid niet in het geding is. Voor de ontwikkelingen die zijn mogelijk gemaakt via wijzigingsbevoegdheid geldt nog een afwegingsmoment bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Het plan is daarnaast passend binnen de gemeentelijke beleidsvisie. Er vindt geen overschrijding van de OW plaats. Daarnaast worden geen nieuw bijzonder kwetsbare objecten mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied.

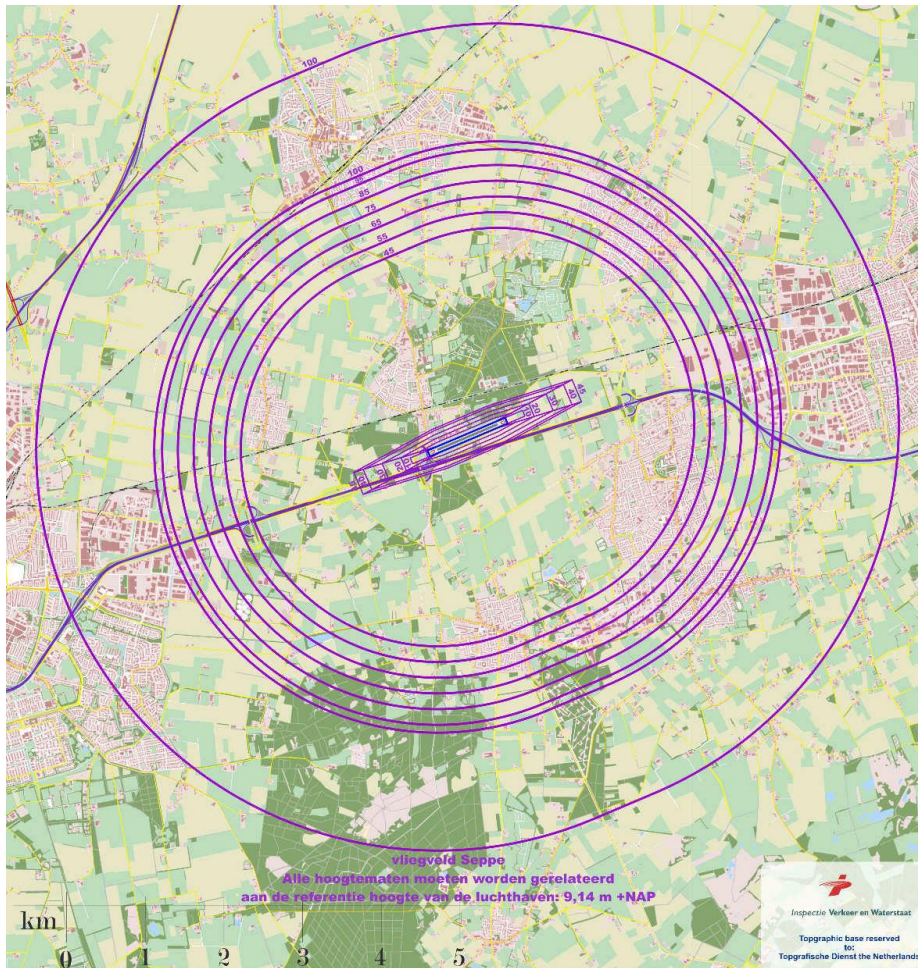
5.9 Overige belemmeringen

5.9.1 Leidingen

Ten zuiden van het plangebied is een 380 kV- hoogspanningsleiding gelegen. Hiervoor geldt een indicatieve zone van 160 meter. Het plangebied is hier buiten gelegen, waardoor er geen belemmeringen gelden voor het bestemmingsplan.

5.9.2 Hoogtebeperking Seppe

Op grond van voorschriften van de International Civil Aviation Organisation (ICAO) gelden obstakelvlakken voor de omgeving van het vliegveld, waarbij de bouwhoogte van objecten beperkt wordt. Het plangebied is gelegen buiten de bepalende contouren, zoals weergegeven is op onderstaande afbeelding. Derhalve gelden geen belemmeringen.



Zones vliegveld Seppe (Bron: Inspectie Verkeer en Waterstaat, 2008)

5.10 M.e.r.-beoordeling

5.10.1 Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden, staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling plan-merplichtig, project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig is, zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;

2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

5.10.2 Onderzoek en conclusies

De ontwikkelingen die rechtstreeks of via wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt zijn niet direct opgenomen in het Besluit m.e.r.. In het Besluit m.e.r is in bijlage D de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Hieronder valt een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of een gebied van 100 hectare of meer. In onderhavig bestemmingsplan is hiervan geen sprake. De drempelwaarde wordt ruimschoots onderschreden. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Binnen de bestemmingen "Bedrijf" en "Bedrijventerrein" zijn activiteiten die voorkomen in kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage uitgesloten. Hierdoor is het bestemmingsplan ook niet kaderstellend voor eventuele m.e.r.-plichtige activiteiten.

Voor voorliggend bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6 HET JURIDISCH PLAN

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 planregels van het bestemmingsplan voor Kom Oudenbosch, echter wel aangepast aan de RO-standaarden 2012 (o.m. IMRO en SVBP 2012) en de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het voorliggende bestemmingsplan is een grotendeels conserverend plan, wat betekent dat overwegend het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Deze worden in dit plan vastgelegd met een vernieuwde regeling.

6.2 Algemene toelichting

De regels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" 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.

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.

▪ *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden*

In deze bepaling is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. Voor enkele werken en werkzaamheden is het onder voorwaarden mogelijk om hiervan af te wijken, de zogenaamde 'uitzonderingen'.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

▪ *Anti-dubbeltelbepaling*

Met de anti-dubbeltelbepaling 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 bouwdelen 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 kan hierbij onder meer gaan om:

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

▪ *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de obstakelvrije zone middels de aanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone 1 t'm 5', alsmede voor de geluidzone van het vliegveld Seppe.

▪ *Algemene afwijkingsregels*

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

▪ *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is zijn de verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen, zie ook paragraaf 4.1..

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" 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.

Bouwregels

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

▪ *Bouwwijze*

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat de woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bouwvlakken voor de woningen vrij strak rondom de bebouwing zijn vastgelegd. In tegenstelling tot het bestemmingsplan voor Kom Oudenbosch is de bouwwijze niet vastgelegd met uitzondering ter plaatse van de Roosendaalsebaan nummer 25. Op dit perceel is al wel de ruimtelijke procedure doorlopen voor het bouwen van een vrijstaande woning, maar deze is nog niet gerealiseerd. Binnen de bouwvlakken is het mogelijk om de bouwwijze van de woningen te wijzigen van bijvoorbeeld aaneengebouwd naar halfvrijstaand (twee-aaneen) of van twee-aaneen naar vrijstaand. Binnen de regels is de voorwaarde opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen.

▪ *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.

▪ *Dakhelling*

In het plan is voorgeschreven dat woningen dienen te zijn afgedekt met een kap. Een kap heeft een helling tussen de 30° en 65°. Uitgangspunt is dat het bepalen van de dakhelling geschiedt met behulp van de welstandstoets.

▪ *Situering gebouwen*

Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak* en de aanduiding '*bijgebouwen*'. De gronden buiten deze aanduidingen zijn over het algemeen aan te merken als voor- of zijtuin. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de verbeelding aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd en bijgebouwen bij bedrijven op het bedrijventerrein niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen.

▪ *Bebouwingspercentage*

Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwingspercentage, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat daar waar op de verbeelding bebouwingspercentages zijn aangegeven, deze percentages afhankelijk van de formulering in de regels gelden voor het bestemmingsvlak, het bouwvlak of het bouwperceel, en niet uitsluitend voor de gronden gelegen binnen het bouwvlak.

6.3 Toelichting bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt de beheersregeling van het voorliggende bestemmingsplan nader gemotiveerd.

Agrarisch

In het plangebied zijn enkele percelen aanwezig die een agrarische functie vervullen, deze gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' en er is een specifieke aanduiding ('paardenhouderij' en 'adviesbureau') opgenomen die het bestaande bedrijf positief bestemd. De grootte van het bouwvlak is afgestemd op de bestaande bedrijfsvoering. De ligging van deze bedrijven in de kernrand maakt een structurele uitbreiding niet wenselijk. Bestaande bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Het toevoegen van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk.

Bedrijf

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een concentratie van bedrijven op het bedrijventerrein Watermolen, en daarnaast komen nog enkele losse bedrijven voor verspreid over de kern. De percelen van het bedrijventerrein Watermolen zijn aangeduid met de bestemming 'Bedrijventerrein', zie Bedrijventerrein. Voor de bedrijven, die verspreid zijn gelegen tussen de woonbebouwing van de kern en met een geringe grootte, is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het aanwezig 'doe-het-zelf' bedrijf is voorzien van een specifieke aanduiding en daarmee positief bestemd. De bestaande bedrijven hebben vanwege de directe nabijheid van milieugevoelige bestemmingen een beperkter ontwikkelingsperspectief dan de bedrijven met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Dit betekent het volgende:

- bestaande bedrijfsruimten zijn positief bestemd;
- een sterke ruimtelijke uitbreiding ter plaatse is niet mogelijk. Hiermee wordt een verstoring van het bestaande, acceptabele evenwicht 'wonen – bedrijven', voorkomen;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte detailhandel.

Uitgangspunt is dat bedrijven zijn toegestaan tot categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie op de verbeelding zijn voorzien van een specifieke aanduiding. In de regels is een begrip voor bedrijf voor bedrijf opgenomen. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein' zijn alleen bedrijven toegestaan zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tenzij anders aangegeven.

De bouw mogelijkheden voor gebouwen worden bepaald door een bouwvlak en een bebouwingspercentage. Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte beperkt. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke bouwregels opgenomen die met name betrekking hebben op de maximale bouwhoogte.

Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied zijn enkele grotere nutsvoorzieningen aanwezig, welke zijn bestemd als "Bedrijf – Nutsvoorziening". Voor de nutsgebouwen zelf is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen, de bouwhoogte van de nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is opgenomen.

Bedrijventerrein

In deze paragraaf wordt ingegaan op de planologische regeling voor het bedrijventerrein Watermolen ten zuiden van de Kruislandseweg. Binnen de bestemming zijn bedrijven in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn alle bedrijfsfuncties vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' overgenomen inclusief de richtafstanden met de bijbehorende milieucategorie. Op de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn verschillende bedrijfsfuncties aangeduid die, ondanks dat ze behoren tot de juiste milieucategorie, niet gewenst zijn binnen de bestemming. Deze bedrijfsactiviteiten vindt de gemeente niet passen bij de functie van een bedrijventerrein bij een kern als Oud Gastel. De toegestane bedrijven zijn vervolgens generiek mogelijk. Verder zijn regels opgenomen met betrekking tot de grootte van de oppervlakte van een bouwperceel.

Reeds bestaande afwijkende bedrijfsfuncties, die niet passen binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn middels een specifieke aanduiding nader gedefinieerd. Ook is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding. Daarnaast zijn ondergeschikte functies als parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van een deel van het bedrijventerrein zijn, vanwege de korte afstand tot woningbouw, bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 uitgesloten. Hiervoor is de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' in de regels opgenomen.

Ter plaatse van het bedrijventerrein 'Watermolen' is in het verleden een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht om het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk te maken. De regelgeving vanuit dit bestemmingsplan is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsverzamelgebouw' zijn de gronden aangeduid waarop een bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan. Binnen het bedrijfsverzamelgebouw zijn bedrijven en functies in de categorie 1, 2, 3.1. en 3.2 overeenkomstig de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aanvullend zijn op de Staat van Bedrijfsactiviteiten nog enkele specifieke functies aangeduid, die enkel en alleen binnen een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk zijn.

Voor nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om te voorkomen dat er te grote bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw komen en om te voorkomen dat de verhouding tussen de bedrijven te scheef wordt, is vastgelegd dat de oppervlakte per bedrijf niet meer mag bedragen dan de totale oppervlakte van het gebouw gedeeld door het aantal bedrijven + 1 en dat getal maal 2. Bij 3 bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw van 1.500 m², mag het oppervlak per bedrijf niet meer dan $((1.500 \text{ m}^2 / 4) \times 2) = 750 \text{ m}^2$ bedragen.

Volumineuze detailhandel is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding toegestaan. Voor de percelen die vallen onder het geldende bestemmingsplan 'Watermolen e.o.' is een specifieke aanduiding voor volumineuze detailhandel opgenomen (specifieke vorm van detailhandel – detailhandel volumineus 2'). Het begrip voor detailhandel volumineus 2 is ruimer dan het begrip voor 'detailhandel volumineus'. Ter plaatse van de aanduidingen voor volumineuze detailhandel is detailhandel in woninginrichting met bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 500 m² uitgesloten.

Door middel van een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels is enige flexibiliteit aangebracht. De vestiging van bedrijven uit een hogere milieucategorie, maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht wordt, dat ze geen grotere milieubelasting voor de woonbebouwing zullen veroorzaken dan de toelaatbaar geachte categorieën, kunnen via een binnenplanse omgevingsvergunning worden toegelaten. Criterium voor het verlenen van omgevingsvergunning is, dat de hinder niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Daarnaast kunnen bedrijven op basis van een omgevingsvergunning worden toegelaten terwijl ze niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar in een concreet geval naar aard en invloed als gelijkwaardig bedrijf kunnen worden beschouwd.

In het plangebied bevindt zich een groot aantal bedrijfswoningen. Deze zijn positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten. De aard van het bedrijventerrein leent zich niet voor de verdere ontwikkeling van de woonfunctie. Tevens verlaagt het wonen het rendement van het bedrijventerrein.

Qua bouwmogelijkheden is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande regels, zoals opgenomen in de voormalige bestemmingsplannen. Om flexibel om te kunnen gaan met toekomstige wensen van de ondernemers zijn afwijkingsregels opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregels met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, het bebouwingspercentage, de bouwhoogte van terreinafscheiding en voor de bouw van carnavalswagens.

Centrum

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn woningen, detailhandel, horecabedrijven, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op de begane grond. Op de verdiepingen is ruimte voor woningen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren ten dienste van een op de begane grond gevestigde functie. Daarnaast zijn ondergeschikte functies als tuinen, erven, groen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bestemming biedt daarnaast mogelijkheden om via een afwijking functies, zoals kleinschalig logeren en kamerverhuur, toe te staan.

De percelen met de bestemming 'Centrum' zijn geclusterd gelegen rondom de Markt met een lange uitloper langs de Dorpsstraat in noordelijke richting en een korte uitloper langs de Kerkstraat in zuidelijke richting. Overeenkomstig het beleid van de gemeente Halderberge dienen centrumfuncties zich zoveel mogelijk in het centrum van de kern te vestigen om elkaar te versterken en om leegloop vanuit het centrum tegen te gaan. Alle bestaande centrumfuncties zijn dan ook positief bestemd binnen de bestemming 'Centrum'. Voor niet alle functies is het gewenst dat deze zich generiek binnen de bestemming 'Centrum' kunnen vestigen en voor de functie 'Horeca' en 'Fitnesscentrum' is dan ook een specifieke functieaanduiding opgenomen.

De functie 'Wonen' is zowel op de verdieping als op de begane grond toegestaan. Hiermee zijn de bestaande woonfuncties positief bestemd. Als aanvullende voorwaarde geldt dat het aantal woningen binnen een bouwperceel niet mag toenemen. Voor het toevoegen van een woning dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. In het kader van de omgevingsvergunningverlening wordt getoetst of voldaan wordt aan de milieuwetgeving en of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De bouwmogelijkheden voor gebouwen wordt bepaald door een bouwvlak. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Aanvullend gelden nog een maximale goot- en bouwhoogte en enkele overige situeringseisen. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden aanvullende regels.

Om flexibel om te kunnen gaan met toekomstige wensen van de eigenaren zijn afwijkingsregels opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregels met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte en de bouwhoogte van terreinafscheidingen.

Gemengd

De inhoud van deze bestemming is afgestemd op de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan enerzijds en de recente beleidsuitgangspunten anderzijds. Om meer flexibel om te kunnen gaan met de verschillende functies is de oorspronkelijke functie van 'Dienstverlening' in de huidige situatie vaak opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn wonen (inclusief de uitoefening van beroepsmatige activiteiten), dienstverlening en kantoren direct toegestaan. Detailhandelsbedrijven en horecabedrijven zijn als functie specifiek aangeduid.

De bouw mogelijkheden worden bepaald door het bouwvlak en de opgenomen goot- en bouwhoogte. Om te voorkomen dat percelen te veel bebouwd worden is tevens een maximale oppervlakte voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen opgenomen. Met de opzet van deze oppervlakteregels is aangesloten bij de voorwaarden van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht ten aanzien van vergunningvrij bouwen.

Om flexibel om te kunnen gaan met toekomstige wensen van de eigenaren zijn afwijkingsregels opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregels met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte en de bouwhoogte van terreinafscheidingen. Tevens is het onder voorwaarden mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van de functie 'kleinschalig logeren', 'kamerverhuur' en 'wonen'.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. zijn toegestaan. Het onderscheid met de bestemming 'Verkeer' is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben. Binnen de bestemming 'Groen' is een deel van de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Noord-Brabant gelegen. Ter bescherming van deze hoofdstructuur is de aanduiding 'Bos' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het oprichten van sport- en spelvoorzieningen en parkeervoorzieningen niet toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Tevens zijn daaraan ten dienste staande horecavoorzieningen mogelijk. De begraafplaats, de brandweerkazerne en bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid. Daarnaast zijn ondergeschikte functies als parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Om flexibel om te kunnen gaan met toekomstige wensen van de eigenaren zijn afwijkingsregels opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregels met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte en de bouwhoogte van terreinafscheidingen. Via afwijking is het mogelijk om, ter plaatse van een specifiek aangeduide locatie, 16 evenementen toe te staan ('t Veerhuis).

Middels een wijzigingsbevoegdheid is het verder mogelijk om een aanduiding 'horeca' op te nemen teneinde, onder voorwaarden, horecabedrijven binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogelijk te maken.

Sport

De gronden van onder meer de voetbal- en tennisvereniging, maar ook de scouting, zijn bestemd als 'Sport'. Horeca is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan voor zover dit ondersteunend is aan de hoofdfunctie en ten dienste staat van de hoofdfunctie.

Om flexibel om te kunnen gaan met toekomstige wensen van de eigenaren zijn afwijkingsregels opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregels met betrekking tot de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage.

Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte binnen de woonwijk. De woonstraten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

In samenhang met het wonen zijn een aantal garageboxen binnen het plangebied aanwezig. Deze zijn veelal op binnenterreinen of tegen kopse gevels van bouwblokken gesitueerd. De betreffende garageboxen zijn op de verbeelding aangeduid door middel van de aanduiding 'garage'.

Water

De in het plangebied gelegen watergangen en vijvers zijn bestemd als "water". Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, zoals bruggen en kademuren.

Wonen

De woonpercelen met bijbehorende tuinen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Maar ook woongroepen bestaande uit meerdere wooneenheden met de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn ter plaatse van de specifieke aanduiding 'bijzonder woongebouw' toegestaan.

Verder zijn ondergeschikte functies als parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De aanwezige afwijkende functies zijn voorzien van een specifieke aanduiding, zoals garageboxen en het hobbymatige houden van dieren.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen zijn specifieke regels opgesteld. Zo bepaalt het bouwvlak de diepte en breedte van het hoofdgebouw en de bouwmogelijkheden. Ook is de maximale en minimale helling van de kap opgenomen om de stedenbouwkundig uitstraling te kunnen waarborgen. De bouwwijze van de grondgebonden woningen is niet specifiek aangeduid. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeenteraad om meer flexibiliteit binnen de planregels op te nemen. De bouwwijze van woningen is hiermee vrij om te wijzigen, waarbij aanvullend wel de voorwaarde is opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen.

Voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn daarnaast nog regels opgenomen. Zo is onder andere met een aanduiding 'bijgebouwen' de situering van de bijgebouwen bepaald. De situering van deze zone 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 de zone "bijgebouwen" naar eigen wens in te richten.

Voor bijgebouwen is naast een maximale goot- en bouwhoogte tevens een maximale oppervlakte opgenomen, om te voorkomen dat het perceel geheel bebouwd kan worden. Het denkbeeldige vlak, in de regels aangeduid als 'bebouwingsgebied', is relevant bij de interpretatie van de bijgebouwenregeling. In de regels is in dit kader op relevante punten aansluiting gezocht met de bepalingen in bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht betreffende omgevingsvergunningvrije bouwwerken.

Om flexibel om te kunnen gaan met toekomstige wensen van de eigenaren zijn afwijkingsregels opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwregels met betrekking tot het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak, de bouwwijze, de goot- en bouwhoogte, de situering van de aan- of uitbouwen, de bebouwde oppervlakte, de bouwwijze en de bouwhoogte van terreinafscheidingen. Via afwijking is het mogelijk om, ter plaatse van een specifiek aangeduide locatie, 16 evenementen toe te staan ('t Veerhuis).

In het kader van het beleid omtrent arbeidsmigranten is in de woonbestemming een regeling opgenomen teneinde kamerverhuur toe te kunnen staan middels een omgevingsvergunning.

Wonen - Woonwagens

De woonwagens aan de Koopmansstraat zijn voorzien van de specifieke bestemming 'Wonen – Woonwagens'. Per bouwvlak is maximaal één woonwagen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven in de planregels.

Leiding – Gas (dubbelbestemming)

De gasleidingen met een beschermingszone zijn bestemd als 'Leiding – Gas'. Binnen de beschermingszone van 4 of 5 m zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de gasleiding toegestaan. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen teneinde ook bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toe te staan.

Ook het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden welke de leiding kunnen schaden is aan beperkingen gebonden, namelijk door een omgevingsvergunningstelsel.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsverbinding, welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'.

Leiding – Riool

Binnen de beschermingszone zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de leiding toegestaan. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen teneinde ook bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toe te staan.

Ook het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden welke de leiding kunnen schaden is aan beperkingen gebonden, namelijk door een omgevingsvergunningstelsel.

Waarde – Archeologie historische bebouwing en Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemmingen)

In opdracht van de gemeente Halderberge heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een zo gedetailleerd mogelijke archeologisch verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld, voor zowel het stedelijke als het buitengebied. Deze te beschermen waarden zijn opgenomen op de verbeelding. Enkele percelen binnen Oud Gastel zijn aangemerkt als archeologisch waardevol, op overige gronden binnen het 'stedelijk gebied' worden echter geen archeologische waarden in de bodem verwacht. Zie ook paragraaf 4.3.

Bestemmingsplan
Korn Oud Gastel
Gemeente Halderberge

20150202-00
20 april 2017
blad 82

Voor 'Waarde- Archeologie historische bebouwing' geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 40 cm-mv archeologisch (voor)onderzoek nodig is. Voor Waarde-Archeologie 2 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm-mv archeologisch (voor)onderzoek nodig is. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hiervoor moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Aan deze omgevingsvergunningen kunnen voorwaarden worden verbonden indien dit noodzakelijk blijkt naar aanleiding van het onderzoek.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een bestaand bebouwd gebied en heeft voornamelijk een conserverend karakter. Bij kleinschalige initiatieven die worden benoemd binnen deze toelichting, zijn alle voorbereidings- en uitvoeringskosten voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Halderberge en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Halderberge derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8 VOOROVERLEG EN VERVOLGPROCEDURE

8.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. Hierop zijn reacties gekomen van de volgende vier instanties:

- Rijkswaterstaat
- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Gasunie Transport Services B.V.
- Brandweer Midden- en West-Brabant

De toegestuurde reacties zijn hieronder samengevat, beantwoord en is toegelicht of/in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel'. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

8.1.1 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Reactie:

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd dat zij geen reactie zullen geven op het bestemmingsplan.

Beantwoording en aanpassingen:

De reactie van Rijkswaterstaat brengt geen aanpassingen in het plan met zich mee.

8.1.2 Provincie Noord-Brabant

Reactie:

- a. Eén van de bestemmingsplannen die verwerkt is in het voorontwerpbestemmingsplan is 'Sportpark Oud Gastel'. Dit plan vigeert niet meer omdat het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad is ingetrokken. De provincie verzoekt, ook gezien de ligging buiten bestaand stedelijk gebied, om dit plandeel uit zowel de verbeelding als de planvoorschriften van het bestemmingsplan te verwijderen.
- b. Het bosgebied ten noorden van Blankershove betreft een EHS-gebied, welke in het voorontwerpbestemmingsplan is bestemd als 'Groen' met de nadere aanduiding 'bos'. De opgenomen groenbestemming is niet gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de natuurwaarden. De provincie verzoekt derhalve om de groenbestemming te vervangen door een natuurbestemming en daarin tevens een beschermingsregime op te nemen voor werken en werkzaamheden om de natuurwaarden veilig te stellen.
- c. De provincie benadrukt dat het plan geen onderscheid kent tussen veehouderij en grondgebonden agrarische bedrijven. De wijze van regelen is niet volledig of onjuist geredigeerd, waardoor het (agrarisch) vestigingsbeleid niet in overeenstemming is met het bepaalde in de artikelen 4.11, 7.2 t/m 7.6 en 7.12 van de Verordening ruimte.

Aanvullende vooroverlegreactie naar aanleiding van het project "Samenwerken aan borging Externe Veiligheid (EV) in bestemmingsplannen":

- d. Recent is de Regeling externe veiligheid inrichtingen gewijzigd. Voor LPG-tankstations gelden andere plaatsgebonden risicocontouren. Tevens is sinds 1 juli 2016 de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations van kracht. In de toelichting wordt hieraan geen aandacht aan besteed.

- e. Het uitsluiten van kantoren > 1500m² binnen de PR 10⁻⁶ contouren van het LPG-tankstation is onvoldoende geregeld. In potentie laat het bestemmingsplan dit toe, waarmee een latente saneringssituatie ontstaat. De provincie schetst twee mogelijkheden om dit te regelen.
- f. In de toelichting is voor alle risicobronnen een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd, waarbij telkens wordt opgemerkt dat er nog advies van de Veiligheidsregio moet worden opgevraagd. Dit advies dient verwerkt te zijn in de externe veiligheidsparagraaf en dient te worden toegevoegd als bijlage aan de toelichting.

Beantwoording en aanpassingen:

- a. Correct is de opmerking dat het bestemmingsplan 'Sportpark Oud Gastel' niet vigerend is. Voor dit plandeel is de geldende bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Het plandeel is in het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' opgenomen, omdat er anders geen actuele bestemming voor geldt.
- b. Om het betreffende EHS-gebied voldoende te beschermen, is voor het bosgebied ten noorden van Blankershove de bestemming 'Natuur' opgenomen. Voor de regeling van deze bestemming is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In de bestemming 'Natuur' is een regeling een beschermingsregime opgenomen voor werken en werkzaamheden om de natuurwaarden veilig te stellen.
- c. In de bestemming 'Agrarisch' zijn de bestaande agrarische bedrijven positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Veehouderijen en andere grondgebonden agrarische bedrijven zijn niet direct mogelijk gemaakt. Het agrarisch vestigingsbeleid is in overeenstemming met de Verordening ruimte.
- d. De wijziging van het Revi zijn in de toelichting meegenomen, evenals de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations.
- e. De constatering dat kantoren >1500m² niet zijn uitgesloten is onjuist. De gronden rondom het tankstation zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn slechts niet-zelfstandige kantoren toegestaan. Hierbij gaat het om *'een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft'*. De realisatie van grootschalige en zelfstandige kantoren rondom het tankstation is dus niet mogelijk op basis van de regeling in het bestemmingsplan. Een aanvullende regeling is niet nodig.
- f. In het kader van het vooroverleg is een reactie van de brandweer ontvangen. Deze reactie is verwerkt in de externe veiligheidsparagraaf.

8.1.3 Waterschap Brabantse Delta

Reactie:

- a. In het noordwestelijk deel van het plangebied bevindt zich een beschermd gebied waterhuishouding, waarvoor beperkingen op basis van de keur van toepassing zijn. Het waterschap verzoekt dit gebied op te nemen in toelichting van het bestemmingsplan.
- b. In het onderdeel 'water' wordt zeer summier verwezen naar de keur van het waterschap. Verzoek is om te verwijzen naar het actuele waterschapsbeleid, waarvoor een tekst is aangedragen.
- c. Het in de planregels niet toekennen van de bestemming water binnen de bestemmingen Centrum (7.1.1) en Gemengd (8.1.1), heeft een beperking van de mogelijkheden ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten tot gevolg. Het waterschap verzoekt aan beide bestemmingen de bestemming 'water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen.
- d. Een aantal categorie A oppervlaktewaterlichamen is niet bestemd als 'Water' op de verbeelding. Het waterschap verzoekt de volgende watergangen alsnog te bestemmen als 'Water':

- de categorie A waterloop oostelijk gelegen van Rijpersweg nummer 88 (verbeelding 1);
- de categorie A waterloop ten zuiden van de Kruislandseweg (noordzijde Standerdmolen, verbeelding 3);
- de categorie A waterloop kruisend met Windmolen (verbeelding 4);
- de categorie A waterloop aan noordzijde van de Barteweg (verbeelding 4).

Beantwoording en aanpassing:

- a. Het beschermd gebied, waarvoor beperkingen op basis van de keur van toepassing zijn, is beschreven in paragraaf 5.1.4.
- b. De voorgestelde tekst met betrekking tot de keur van het waterschap is in paragraaf 5.1.4 van de toelichting opgenomen.
- c. Aan de bestemmingsomschrijving van de artikelen 'Centrum' en 'Gemengd' is 'water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.
- d. Voor de door het waterschap aangegeven waterlopen, is de bestemming 'Water' opgenomen.

8.1.4 Gasunie Transport Services B.V.

Reactie:

- a. Verzocht wordt om op basis van digitale (leiding) gegevens vast te stellen of de ligging van de gastransportleiding, inclusief belemmeringenstrook en het gasontvangstation, in het plangebied op de juiste wijze op de verbeelding is weergegeven.
- b. Het gasontvangstation Z-097 is in het bestemmingsplan opgenomen als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Gasunie verzoekt deze bestemming te wijzigen in 'Bedrijf - Gasdrukmeet- en regelstation' vanwege de uit het Activiteitenbesluit voortvloeiende veiligheidsaspecten, op een eenduidige en uniforme wijze te bestemmen.
- c. Gasunie verzoekt om op de verbeelding rondom het station de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' op te nemen om aan te sluiten bij het Activiteitenbesluit en te voorkomen dat binnen deze zone kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd.
- d. Gasunie verzoekt om artikel 16 lid 2 (Leiding – Gas) zodanig aan te passen dat ook nieuwe bouwwerken ten behoeve van de leiding(en) mogen worden gebouwd.
- e. Verzocht wordt om artikel 16 lid 3 uit te breiden met: 'dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten'.
- f. Verzocht wordt om artikel 16.4.1 uit te breiden met de volgende werkzaamheden:
 - het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.
 - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- g. Gasunie verzoekt om een bepaling op te nemen zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.
- h. Gasunie constateert dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding en verzoekt de afwijkmogelijkheden in artikel 14 (Wonen) lid 3.1, lid 3.4 en lid 3.7 uit te breiden met de volgende bepaling(en):
 - voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de bestemming 'Wonen' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - de wijziging kan alleen worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.

Beantwoording en aanpassing:

- a. Op basis van de digitale (leiding) gegevens is de ligging van de gastransportleiding op de verbeelding gecontroleerd. De leiding is correct opgenomen.

- b. Alle nutsvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De gemeente acht het niet zinvol om voor het gasdrukmeet- en regelstation een afzonderlijke bestemming op te nemen. Om aan te sluiten bij de eenduidige manier van bestemmen is het gasdrukmeet- en regelstation in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' apart benoemd en is voor de bebouwingsregeling aangesloten bij de voorgestelde bestemming van de Gasunie.
- c. Binnen een zone van 15 meter rondom het gasdrukmeet- en regelstation zijn op basis van het bestemmingsplan geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Het opnemen van een aanduiding om deze objecten te voorkomen binnen de veiligheidszone is derhalve niet nodig.
- d. Artikel 17 lid 2 (16 lid 2 in het voorontwerpbestemmingsplan) is zodanig gewijzigd dat ook nieuwe bouwwerken ten dienste van de leiding mogen worden gebouwd.
- e. Aan artikel 17 lid 3 (16 lid 3 in het voorontwerpbestemmingsplan) is toegevoegd dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
- f. Aan artikel 17.4.1 (16.4.1 in het voorontwerpbestemmingsplan) zijn de door de Gasunie aangegeven werkzaamheden toegevoegd.
- g. In alle dubbelbestemmingen is aangegeven dat de dubbelbestemming de primair geldende bestemming is.
- h. Ter plaatse van de leiding en de bijbehorende beschermingszone is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' van toepassing. In deze dubbelbestemming is reeds geregeld dat er alleen van de bouwregels mag worden afgeweken als hier uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat. Voor de verlening van de vergunning door het bevoegd gezag wordt advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Kwetsbare objecten worden niet toegelaten. Met deze regeling is voldoende geborgd dat niet zomaar wordt gebouwd in de leidingenstrook.

8.1.5 Brandweer Midden- en West-Brabant

Reactie:

In de beleidsvisie van Halderberge wordt gesteld dat binnen een invloedsgebied geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk zijn. Voor buisleidingen betreft dit 50 meter. Voor LPG betreft dit 150 meter, wat alleen voor zeer kwetsbare objecten geldt. De brandweer adviseert dat de afstand van het standaardadvies en de onderverdeling van wat bijzonder kwetsbaar objecten zijn, kan worden aangehouden. Door dit goed op elkaar af te stemmen kan heel eenvoudig het standaardadvies worden gebruikt en alleen bij afwijkingen van zeer kwetsbare objecten gelden extra afstanden.

Beantwoording en aanpassing:

In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente is aangegeven dat bij het oprichten van nieuwe bijzondere kwetsbare objecten binnen invloedsgebieden, externe veiligheidsrisico's zorgvuldig moeten worden afgewogen tegen de wenselijkheid van het object op die plaats. Bij de afweging wordt onder andere aandacht besteed aan de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Nieuwe (kwetsbare) objecten binnen een invloedsgebied zijn niet zonder meer uitgesloten. In het plangebied zijn binnen het invloedsgebied van het tankstation (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Derhalve is verantwoording van het groepsrisico in de toelichting opgenomen.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 november 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Daarnaast is op 7 december 2016 een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 7 zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Oud Gastel' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen hebben er ook ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Een overzicht hiervan is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Oud Gastel', die als bijlage is opgenomen.