

2022

Adviesbureau De Meierij



Bestemmingsplan Oudendijk 66 te
Oud Gastel

19-4-2022

Toelichting




Titel Bestemmingsplan Oudendijk 66 te Oud Gastel

Imro code NL.IMRO.1665.BP3011-CO01

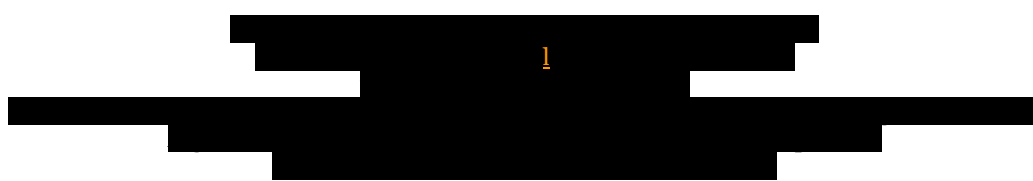
Status Vastgesteld

Auteur 

Opdrachtgevers 


Contact Adviesbureau De Meierij




E-mail 



Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding planherziening	4
1.2 Vigerend en toekomstig planologisch kader	4
1.2.1 Vigerend bestemmingsplan	4
1.2.2 Toekomstig planologisch kader	6
1.3 Opzet leeswijzer	7
2. Het plangebied	7
2.1 Begrenzing en ligging projectgebied	7
2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving	9
3. Beleids- en afwegingskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2 Brabantse omgevingsvisie	15
3.2.3 Interim omgevingsverordening	16
3.2.4 Brabantse Omgevingsverordening	21
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Bestemmingsplan “Kom Oud Gastel”	23
3.3.2 Structuurvisie Halderberge 2025	23
3.3.3 Woonbeleid	28

4. Ruimtelijke aspecten	32
4.1 Stedenbouwkundige inpassingen	32
4.2 Landschappelijke inpassingen	33
4.3 Archeologie	35
4.4 Cultuurhistorie	37
5. Onderzoek omgevingsaspecten	44
5.1 Milieu effectrapportage	44
5.2 PAS/Stikstof	45
5.3 Natuur en ecologie	45
5.4 Bodemkwaliteit	48
5.5 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten	49
5.6 Kabels en Leidingen	50
5.7 Geluid	50
5.8 Waterhuishouding	51
5.9 Luchtkwaliteit	55
5.10 Externe Veiligheid	58
5.11 Parkeren en ontsluiting	59
6. Juridische vormgeving	61
6.1 Plansystematiek	61
6.2 Toelichting op de regels	61
7. Uitvoerbaarheid	63
7.1 Economische uitvoerbaarheid	63
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	64
7.2.2 Inspraak	64
7.2.3 Ontwerp bestemmingsplan	64
7.2.4 Vaststellingsfase	65
Bijlagen	66

1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

De eigenaren van het onbebouwde gedeelte van het perceel Oudendijk 66 te Oud Gastel, hierna te noemen 'initiatiefnemers', hebben het voornemen om op die locatie 2 vrijstaande woningen te bouwen. De voorgenomen bouw van de 2 woningen past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan "Kom Oud Gastel".

Initiatiefnemers hebben hun plannen ter beoordeling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge. Deze heeft in principe besloten, onder voorwaarden, aan de kenbaar gemaakte bouwplannen medewerking te willen verlenen.

Aangezien de realisering van woningbouw op onderhavige locatie in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het verlenen van medewerking aan die plannen enkel mogelijk door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Het thans voorliggend bestemmingsplan beoogd te voorzien in een planologisch-juridische status om de geplande bouw van de beide woningen op de aangegeven locatie mogelijk te maken.

Voorliggend document betreft de toelichting die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan gericht op de bouw van 2 woningen aan de Oudendijk te Oud Gastel. Daarin wordt onderbouwd op welke wijze van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken en wordt gemotiveerd aangegeven dat de voorgestane ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens wordt aangetoond dat omgevingsfactoren niet belemmerend zijn voor de geplande bouw van de 2 woningen.

1.2 Vigerend en toekomstig planologisch kader.

1.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Oudendijk 66 te Oud Gastel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge op 20 april 2017. Het bestemmingsplan heeft een onherroepelijke status.

In het bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" is aan het perceel Oudendijk 66 de enkelbestemming 'Wonen' toegekend. De regels behorende bij die bestemming zijn opgenomen in artikel 15. Aan het perceel Oudendijk 66 is verder de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie – 2', welke nader is geregeld in artikel 21 van het bestemmingsplan.

Op de volgende pagina is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan "Kom Oud Gastel". De locatie Oudendijk 66 is daarop nader aangeduid.

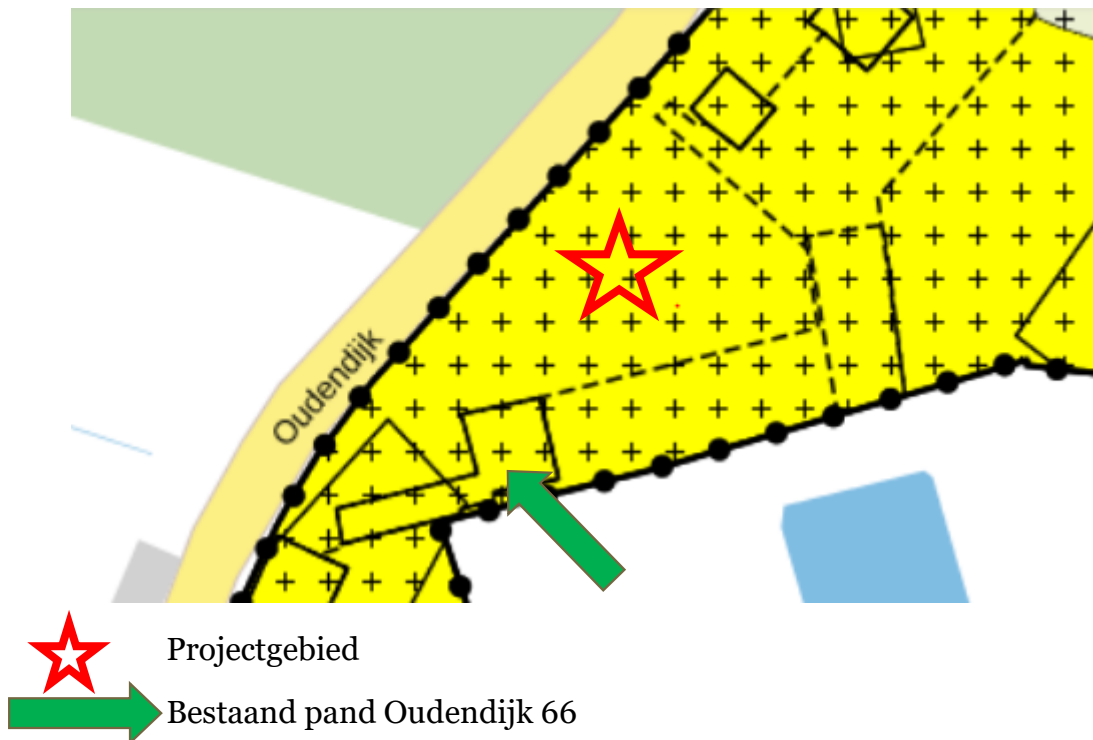


Fig. 1 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

In artikel 15 van het bestemmingsplan “Kom Oud Gastel” is bepaald dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. garageboxen;
- d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. agrarisch gebruik;
- f. hobbymatig houden van dieren;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d.

Verder is bepaald dat voor woningen binnen de bestemming 'Wonen' het volgende geldt:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan conform de bestaande bouwwijze;
- b. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaats van de aanduiding 'gestapeld';
- c. per bouwperceel is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en c is ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' een vrijstaande woning toegestaan.

Volgens de bij het bestemmingsplan “Kom Oud Gastel” behorende verbeelding is voor het perceel Oudendijk 66 enkel ter plaatse van de bestaande woonbebouwing voorzien in een bouwvlak waarbinnen tot de bouw van een woning gekomen mag worden. Het realiseren van extra woningen is dan ook niet toegestaan in het bestemmingsplan.

1.2.2 Toekomstig planologisch kader

Om de voorgestane bouw van 2 woningen op een gedeelte van het perceel behorende bij het pand Oudendijk 66 mogelijk te maken, zal de nu geldende bestemming voor dat perceel aangepast moeten worden. Binnen de huidige voor het perceel opgenomen bestemming “Wonen” zal worden voorzien in de toevoeging van een 2-tal bouwvlakken waarbinnen 2 woningen gebouwd kunnen worden.

Verder is op de verbeelding voorzien in een bouwaanduiding bijgebouwen op basis waarvan gereguleerd is waar op de desbetreffende gronden tot de bouw van bij een woning behorende bijgebouwen mogelijk is. Voorts is op de verbeelding voorzien in de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – archeologie historische bebouwing’, dit overeenkomstig de aanduidingen hieromtrent op de verbeelding van het thans vigerende bestemmingsplan “Kom Oud Gastel”.

Ten aanzien van de regels die zullen gelden voor de te realiseren woningen, wordt aangesloten bij de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Kom Oud Gastel”.

Onderstaand is de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding aangegeven.

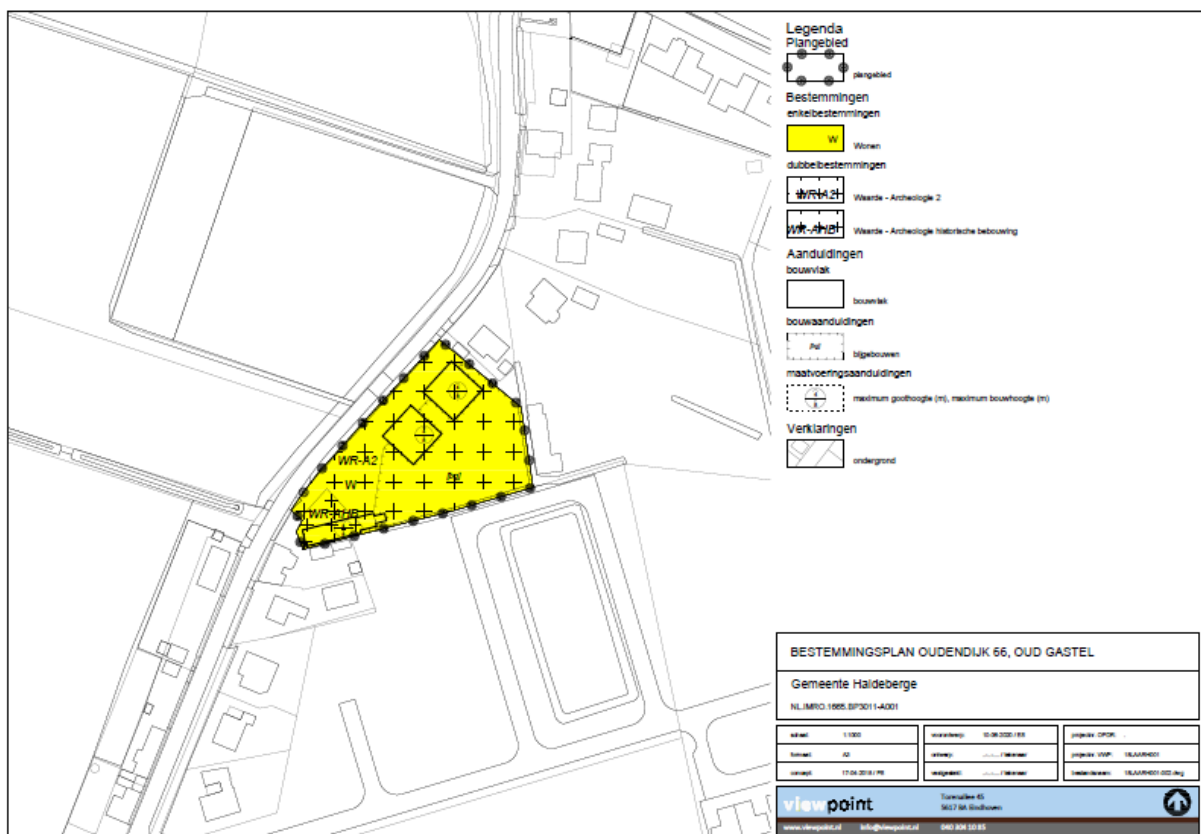


Fig. 2 Uitsnede verbeelding toekomstig bestemmingsplan

1.3 Opzet leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor de planherziening en het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing van het plangebied, de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleids- en afwegingskader, respectievelijk het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op een aantal ruimtelijke aspecten zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingen en de onderdelen archeologie en cultuurhistorie.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten beschreven van het onderzoek naar de diverse omgevingsaspecten. Daartoe wordt ingegaan op de onderdelen natuur en ecologie, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en parkeren en ontsluiting.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische beschrijving van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Het plangebied

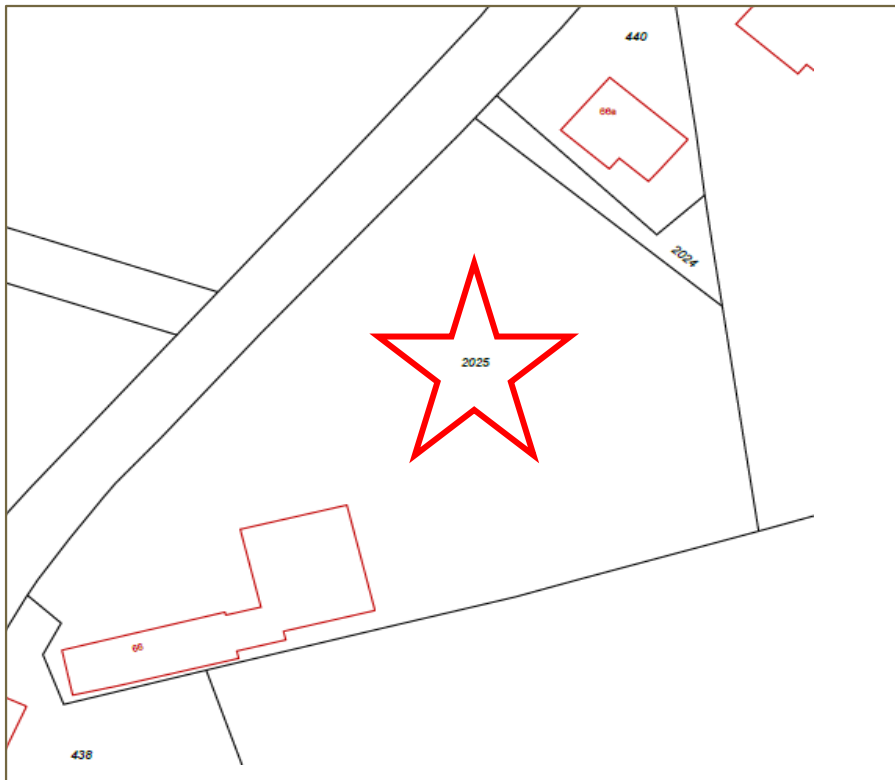
2.1 Begrenzing en ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern Oud Gastel, onderdeel uitmakend van de gemeente Halderberge en is plaatselijk bekend Oudendijk te Oud Gastel, kadastraal bekend gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie G, nummer 2025. Het projectgebied wordt thans aan beide zijden begrensd door percelen waarop al bestaande woonbebouwing aanwezig is. Dit betreffen de percelen Oudendijk 66 en Oudendijk 66a.

Aan de achterzijde wordt het projectgebied begrensd door het plangebied van het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord”. Dat bestemmingsplan is gericht op de realisering van in totaal 150 woningen, te realiseren in meerdere afzonderlijke fasen.

Aan de voorzijde wordt het projectgebied begrensd door de Oudendijk. De aan de buitenzijde van de Oudendijk gelegen gronden zijn onbebouwd en voor een deel als agrarische productiegronden in gebruik. Direct ter hoogte van het projectgebied is geen buitendijkse bebouwing aanwezig. Wel is op die gronden een kleinschalige groenaanplant aanwezig.

Op de volgende pagina is een gedeelte van de kadastrale schets weergegeven. Het projectgebied is daarop nader aangeduid (fig. 3). Verder is een kopie van de luchtfoto weergegeven waarop het projectgebied nader is aangeduid (fig. 4).



★ Ligging projectgebied

Fig. 3 gedeelte kadastrale schets.



➔ Ligging projectgebied Oudendijk66

Fig. 4 luchtfoto.

2.2 Huidige situatie en beschrijving omgeving

Het projectgebied vormt een onbebouwd gedeelte van het perceel Oudendijk 66 te Oud Gastel. Het projectgebied is momenteel onbebouwd en is ingericht als weiland voor het hobbymatig houden van klein vee (pony). Het projectgebied is gelegen aan de binnenzijde van de Oudendijk.

De Oudendijk betrof aanvankelijk een dijk aangelegd in het verleden om de kern Oud Gastel te beschermen tegen overstromingen. Behalve de waterkerende functie kreeg de dijk gaandeweg ook een functie als één van de verbindings- en/of ontsluitingswegen van de kern Oud Gastel. Met het gebruik van de dijk als verbindings- en/of ontsluitingsweg ontstond direct grenzend aan de dijk ook een lintbebouwing. Die lintbebouwing is, mede gelet op de waterkerende functie van de dijk, in hoofdzaak ontstaan aan de binnenzijde van de dijk.

De aldus ontstane bebouwingen waren veelal in gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten, deels gericht op veeteelt en deels op akkerbouw. Dit betroffen kleinschalige agrarische bedrijfjes. Op enkele plaatsen langs de dijk, waar de lintbebouwing niet verdicht was, waren de bedrijfsgronden direct aansluitend aan de huiskavel gelegen.

Ook op de locatie Oudendijk 66 was in het verleden een kleinschalig agrarisch bedrijf gevestigd, gericht op het houden van kippen. Op het onbebouwde gedeelte van de locatie Oudendijk 66 werd kleinschalig wat overig vee gehouden, hoofdzakelijk voor eigen consumptie.

Aan de oostzijde wordt de Oudendijk op enige afstand begrensd door de Rijpersweg, die op zijn beurt weer evenwijdig is gelegen aan de Provinciale weg Noord N 268. Deze laatste loopt van Roosendaal langs Oud Gastel en Stampersgat naar Dinteloord, waar de weg bij het einde van de A29 overgaat in de N259.

Het gebied grenzend aan de achterzijde van de locatie Oudendijk 66 wordt daardoor omsloten door de Oudendijk en de Rijpersweg, die in noordelijke richting aansluiten op elkaar. Het aldus omsloten gebied was voorheen in gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten (volle grond plantenteelt) maar is met de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord” getransformeerd naar een woongebied daarmee deel uitmakend van het stedelijk ingevulde gedeelte van de kern Oud Gastel.

Op de volgende pagina zijn foto's van het projectgebied en de direct omliggende omgeving weergegeven.



Fig. 5 Foto projectgebied.



Fig. 6 Foto Oudendijk in noordelijke richting.



Fig. 7 Foto Oudendijk in zuidelijke richting.

3. Beleids- en afwegingskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het nationaal beleid betreffende de ruimtelijke ordening is onder andere vormgegeven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zoals die vanaf 13 maart 2012 van kracht is.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. Dat wordt in vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het waarborgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het waarborgen van de veiligheid.

In het beleid wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld en wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkte hoeveelheid aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen.

In het in de visie weergegeven beleid wordt één beleidslijn specifiek benoemd te weten de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze heeft tot doel dat bij de afweging over planologische ontwikkelingen voldaan wordt aan het principe van vraaggericht programmeren en zorgvuldig ruimtegebruik. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt van toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dat weloverwogen wordt gekomen tot de in planologisch opzicht meest verantwoorde locatie voor een aan de orde zijnde ontwikkeling. Uitgangspunt hierbij is de activiteit in kwestie. In de volgende paragraaf (3.1.2) zal het aan de orde zijnde initiatief nader worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de bouw van slechts 2 woningen in een bestaande stedelijk ingerichte omgeving en is daarmee dusdanig klein van schaal en opzet dat dit, behoudens de toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geen relaties heeft met het nationaal ruimtelijk beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' vloeit voort uit het bepaalde in artikel 3.1.6 van het per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bestaat uit 3 treden: (1) wordt met de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte? (2) kan de voorziene ontwikkeling worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied? , en als dit niet mogelijk is (3), is de buiten het stedelijk gebied gelegen locatie op verschillende manieren van vervoer (auto, fiets, ov etc.) ontsloten? Op deze wijze wordt geborgd dat een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaatsvindt. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

In artikel 1.1.1., lid 1 onder 1 van het Bro is een definitie gegeven voor het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Hieronder dient te worden verstaan: 'een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien in deze bepaling geen verdere ondergrens is opgenomen, zou hieruit volgen dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. Aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is inmiddels ten aanzien van een aantal onderdelen in de jurisprudentie van vooral de Raad van State wel een nadere invulling gegeven.

Bepalend daarbij is de uitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 (gemeente Dongeradeel). In die verzameluitspraak heeft de Raad van State o.a. een nadere invulling gegeven van de vraag wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In rechtsoverweging 6.3 wordt daartoe overwogen:

‘Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.’

Onderhavig initiatief betreft de bouw van slechts 2 vrijstaande woningen in een gebied waarin op aangrenzende percelen overwegend woningbouw aanwezig is en hoeft, gelet op de voorgaande weergegeven rechtsoverweging van de Raad van State, niet als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt die aan de treden van de ‘ladder’ moet worden getoetst.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 besloten tot vaststelling van de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014. De structuurvisie is in werking getreden op 19 maart 2014.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De structuurvisie geeft o.a. de stedelijke structuur aan van de provincie. Deze bestaat uit de steden en dorpen in de provincie. De steden en dorpen worden verbonden door zogenaamde groene geleidingszones die tevens een belangrijke rol vervullen als stedelijk uitloopgebied.

De doelstellingen binnen de stedelijke structuur zijn:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

Om deze doelstellingen te bereiken zijn binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden te weten het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied dat is aangeduid als accentgebied agrarische ontwikkeling en zoekgebied verstedelijking. Vooral deze laatste aanduiding sluit aan bij het ontwikkelen van woningbouw.



Locatie projectgebied

Fig. 8 Uitsnede structuurenkaart structuurvisie.

Landelijk gebied

	Accentgebied agrarische ontwikkeling
	Gemengd landelijk gebied
	Zoekgebied verstedelijking

Fig. 9 Legenda structurenkaart structuurvisie (ged.).

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de in de Structuurvisie ruimtelijke ordening aangegeven beleidsuitgangspunten.

3.2.2. Brabantse omgevingsvisie.

Momenteel wordt op nationaal niveau gewerkt aan de totstandkoming van de nieuwe Omgevingswet. De verwachting is dat deze wet op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Omgevingswet zal een groot aantal van de huidige wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water gaan bundelen en zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving gaan regelen. Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels zal door de invoering van de Omgevingswet dan ook volledig worden herzien en de vele regels zullen worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken.

Provincie Noord-Brabant wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie gaat de provincie in de praktijk ervaring opdoen met de Omgevingsvisie. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokkenen wordt actief gezocht naar praktijken waarin de nieuwe manier van werken centraal staat.

De vaststelling van de Brabantse Omgevingsvisie heeft vooralsnog geen doorwerking naar particuliere initiatieven. Daarvoor blijven de eerder vastgestelde beleidskaders in stand.

3.2.3 Interim Omgevingsverordening

Nadat de invoering van de Omgevingswet een aantal malen is uitgesteld, staat deze thans gepland op 1 juli 2022. De Omgevingswet stelt de provincie verplicht om een omgevingsverordening vast te stellen.

Met het oog op de op 1 juli 2022 geplande invoering van de Omgevingswet hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld, hierna verder te noemen 'omgevingsverordening'. Als vervolg daarop zou nog vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden gekomen tot de vaststelling van een definitieve omgevingsverordening.

Gedeputeerde Staten hebben de Brabantse Omgevingsverordening, inclusief de Nota van inspraak, op 15 november vastgesteld en ter vaststelling aangeboden aan Provinciale Staten. Provinciale Staten behandelen de Omgevingsverordening naar verwachting in februari 2022, waarna die op 1 juli 2022, gelijk met de Omgevingswet, in werking treedt.

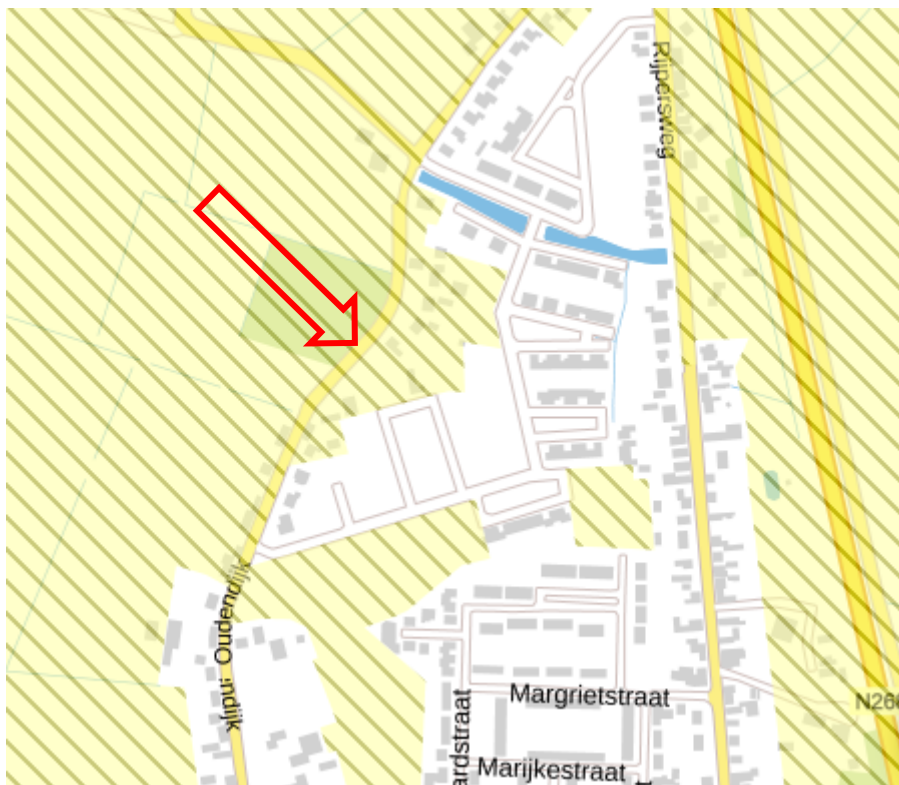
Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo zal ook de omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen vervangen. De nu vastgestelde (Interim) omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, de Verordening Natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening Ruimte, de Verordening Water en de Verordening Wegen. In de omgevingsverordening zijn de bestaande regels uit de verschillende verordeningen dan ook samengevoegd.

De omgevingsverordening is grotendeels beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn wel wijzigingen doorgevoerd gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals de Brabantse omgevingsvisie.

In de omgevingsverordening zijn 2 soorten regels opgenomen te weten:

- rechtstreeks werkende regels voor activiteiten.
Deze regels richten zich in hoofdzaak tot de burgers en bedrijven en bevatten voorwaarden om een activiteit te verrichten en geven aan of daarvoor eerst een melding gedaan moet worden.
- instructieregels.
Deze regels richten zich tot de bestuursorganen van de overheid. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop zij hun taken uitvoeren.

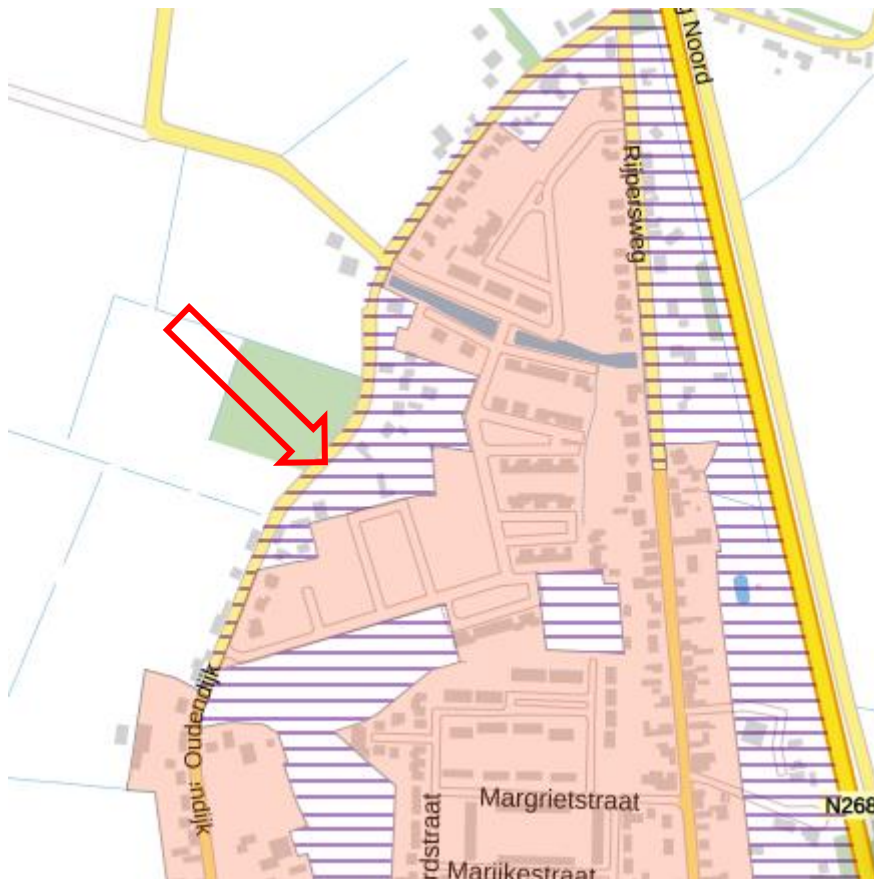
Op de volgende pagina's zijn een 2-tal kaarten en de bijbehorende legenda's weergegeven van de omgevingsverordening. De locatie Oudendijk 66 is daarop met een pijlkaanduiding gemarkeerd.



**Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart
Landelijk gebied**

Landelijk gebied
Thema: energie, landbouw, verkeer,
voorzieningen, wonen
Gebiedsbegrenzing: exact

- Verwijzing 1
- Verwijzing 2
- Verwijzing 3
- Verwijzing 4
- Verwijzing 5
- Verwijzing 6
- Verwijzing 7
- Verwijzing 8
- Verwijzing 9



Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

- Verstedelijking afweegbaar
- Thema: verstedelijking
- Gebiedsbegrenzing: exact
- Verwijzing 1
- Verwijzing 2
- Verwijzing 3
- Verwijzing 4

Fig. 13 Kaarten en legenda (ged.) omgevingsverordening.

Evenals in de Verordening Ruimte het geval was, maakt de locatie Oudendijk 66 in de omgevingsverordening deel uit van het Landelijk gebied met de nadere aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’. De daarvoor geldende instructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de verordening. Daarin zijn nadere regels opgenomen voor behoud van het landelijk gebied en, nu voorzien is in de nadere aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’, de kaders waarbinnen tot verdere vormen van verstedelijking mag worden gekomen.

Bepalend in die toetsing zijn de regels opgenomen in de artikelen 3.77 en 3.78 van de omgevingsverordening.

Artikel 3.77. Toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap.

Als toepassing wordt gegeven aan de bepalingen van deze paragraaf, is voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap.

In hoofdstuk 4 onder 4.2 Landschappelijke inpasbaarheid is nader ingegaan op het onderdeel kwaliteitsverbetering landschap. In dat kader is aan de hand van een berekening de hoogte van de door initiatiefnemers te leveren bijdrage inzichtelijk gemaakt en is aangegeven welke maatregelen getroffen dienen te worden om de vereiste fysieke bijdrage te leveren. Initiatiefnemers voldoen daarmee aan het vereiste te investeren en bij te dragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.78. Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties.

Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:

- a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;*
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;*
- c. de nieuwvestiging:*
 - 1. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;*
 - 2. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;*
 - 3. is gezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.*

Ad. a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie.

Ter plaatse van de voorgestane bouw van de beide woningen is sprake van een bebouwingsconcentratie die wordt gevormd door het gebied omsloten door de Oudendijk, de Rijpersweg. In dit voorheen deels agrarisch gebied is met de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Oud Gastel Noord" een nieuwe woningbouwgebied tot stand gebracht dat aansluit aan de bestaande woonbebouwing van de kern Oud Gastel. De bestaande woningen aan de Oudendijk, die voorheen de structuur hadden van een lintbebouwing langs de Oudendijk zijn daarmee onderdeel van de nieuwe bebouwingsconcentratie.

Ad. b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Het bestemmingsplan is gericht op de bouw van 2 woningen op een gedeelte van het perceel behorende bij het bestaande woonpand Oudendijk 66 te Oud Gastel. Het aldus te bebouwen perceelsgedeelte wordt aan de zuidzijde begrensd door de bestaande woning Oudendijk 66 en aan de noordzijde door de bestaande woning Oudendijk 66a. De beide te bouwen woningen worden verder aan de oostzijde (achterzijde) begrensd door het plangebied "Oud Gastel Noord", dat gericht is op de bouw van 150 woningen en aan de westzijde door de bestaande Oudendijk. Hierdoor ontbreekt de fysieke mogelijkheid tot het realiseren van meer woningen dan het thans voorgestane aantal van 2. Op basis hiervan worden gesteld dat met de realisering van onderhavig project geen aanzet gegeven kan worden voor een stedelijke ontwikkeling.

Ad. c.1. de nieuwvestiging dient bij te dragen aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie.

Zoals aangegeven is in hoofdstuk 4 onder 4.1 Stedenbouwkundige inpasbaarheid sluit de voorgenomen bouw van de 2 woningen aan bij de huidige invulling van de direct aangrenzende percelen evenals de overige percelen aan de 'binnenzijde' van de Oudendijk. De invulling van al die percelen is overwegend zo niet geheel ten behoeve van de functie wonen.

Verder zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen waarbinnen verdere planontwikkeling moet plaatsvinden op basis waarvan ook in bouwkundig opzicht zal worden aangesloten bij de huidige invulling van de direct aangrenzende percelen en de overige percelen aan de 'binnenzijde' van de Oudendijk. Zo is voor de te bouwen woningen, in de lijn van de bestaande woningen die uitgevoerd zijn in één bouwlaag met kap, de goothoogte gemaximeerd op 4 meter en de bouwhoogte op 8 meter.

Tot slot zal in het kader van de realisering van de beide woningen een overwegend gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsopstal aanwezig bij het bestaande woonpand Oudendijk 66 worden gesloopt. Dit betreft een verouderde, niet meer in de omgeving passende bebouwing welke tevens nog is voorzien van een asbesthoudende dakbedekking. Met de gekoppeld aan de bouw van de beide woning voorgenomen sloop van een overwegend gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsopstal zal een positieve kwaliteitsbijdrage aan de omgeving worden bereikt.

Ad. c.2. 2. De nieuwvestiging dient gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan op basis van het ontwikkelde landschappelijk inpassingsplan zoals aangegeven in hoofdstuk 4 onder 4.2 Landschappelijke inpasbaarheid. Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de gebiedseigen beplanting. Verder is de omvang van het opgestelde landschappelijk inpassingsplan op basis van een onafhankelijk uitgevoerde taxatie afgestemd op de met de voorgestane ontwikkeling te generen meerwaarde.

Ad. c.2. 3. 3. Is bezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

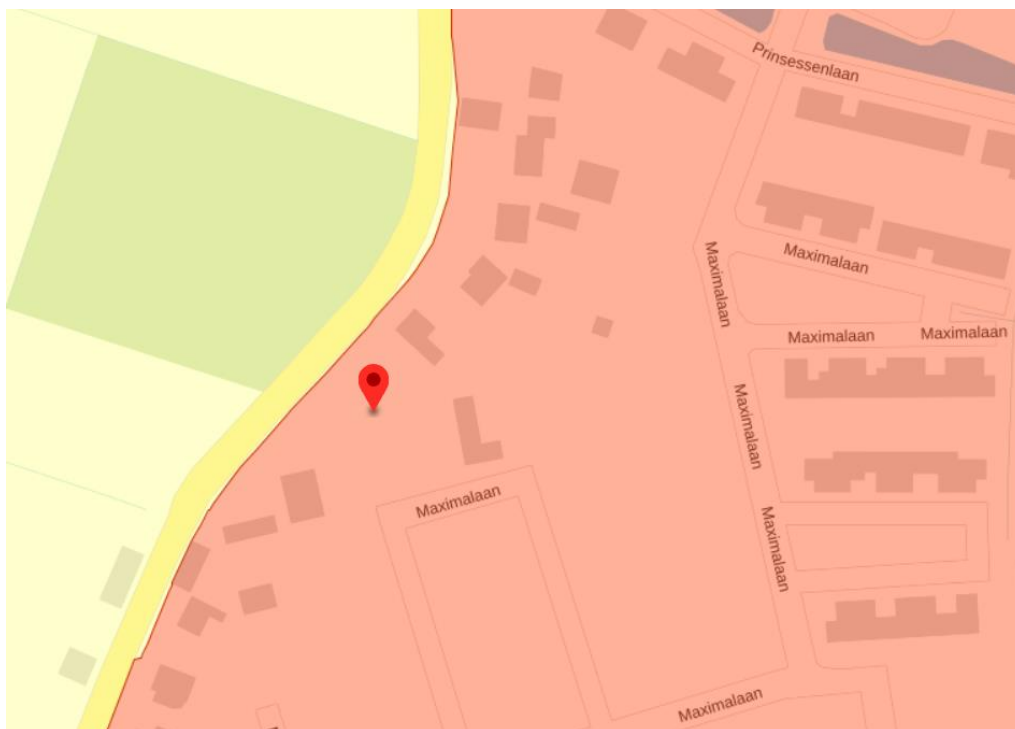
De in omgevingsverordening opgenomen regeling ziet op het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen in gebieden aangeduid Landelijk Gebied. Onderhavig project maakt op de toepassing van die regelingen geen inbreuk nu de ontwikkeling geheel plaatsvindt binnen de in de omgevingsverordening opgenomen nadere aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

Verder vindt de ontwikkeling van onderhavig initiatief plaats op een locatie die in het beleid van gemeente Halderberge niet is aangeduid als mogelijk ontwikkelingslocatie voor een Ruimte voor Ruimte woning.

3.2.4 Brabantse Omgevingsverordening

In het kader van de vaststelling van de definitieve verordening heeft de provincie op 23 maart 2021 een ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld en in procedure gebracht. Gedeputeerde Staten hebben de Brabantse Omgevingsverordening op 15 november vastgesteld en inmiddels ter vaststelling aangeboden aan Provinciale Staten. Deze zullen de Omgevingsverordening naar verwachting in februari 2022 vaststellen.

Onderstaand en op de volgende pagina is de kaart en een gedeelte van de legenda van de Brabantse Omgevingsverordening weergegeven. De locatie Oudendijk 66 te Oud Gastel is daarop gemarkeerd aangegeven.



Stedelijk gebied
Thema: verstedelijking
Gebiedsbe grenzing: exact

- Verwijzing 1
- Verwijzing 2
- Verwijzing 3
- Verwijzing 4
- Verwijzing 5
- Verwijzing 6
- Verwijzing 7
- Verwijzing 8
- Verwijzing 9
- Verwijzing 10

Fig. 13 Kaart en legenda (ged.) Brabantse Omgevingsverordening.

In tegenstelling tot de Interim omgevingsverordening, waarin de locatie Oudendijk 66 te Oud Gastel deel uitmaakte van het gebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ maakt de locatie in de Brabantse Omgevingsverordening deel uit van een gebied dat is aangeduid als ‘Stedelijk Gebied’.

In de Omgevingsverordening zijn voor de ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit 2 werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk Gebied: dit zijn gebieden met een stedelijke functie, waar voorzieningen zijn gevestigd en waar toekomstige stedelijke ontwikkeling plaatsvindt;
2. Bebouwd gebied: grotere clusters van aaneengesloten bebouwing in het landelijk gebied, zoals cluster vanaf 50 woningen of meerdere bedrijfspercelen of een bovenregionale recreatievoorziening.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zal de locatie Oudendijk 66 te Oud Gastel deel gaan uitmaken van de kern Oud Gastel waaraan de gebiedsaanduiding ‘Stedelijk Gebied’, thema verstedelijking is toegekend. Het beleid van de provincie is er voor deze gebieden op gericht om een duurzame verstedelijking mogelijk te maken. Het doel daarvan is om een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat tot stand te brengen zodat een voldoende economisch draagvlak ontstaat zodat de provincie tot de top van Europese kennis- en innovatieregio’s kan blijven behoren. Verder wordt door het bundelen van verstedelijking in gebieden die als stedelijk gebied zijn aangewezen, voorkomen dat het landelijk gebied verder dichtslibt.

Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. In en rondom de kernen in het landelijke gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal.

De voor de als stedelijk gebied aangeduide gebieden geldende instructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de omgevingsverordening. Nader bepaald is dat een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, daarvoor de locatie aanwijst binnen Stedelijk Gebied en een onderbouwing bevat dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen is sprake als het plan:

- a. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- b. zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden, bevordert;
- c. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;

- d. rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie.

De bouw van 2 extra woningen op het perceel Oudendijk 66 te Oud Gastel kan als passend binnen de aangegeven uitgangspunten van beleid worden aangemerkt. Door deze ontwikkeling vindt een verdere concentratie en verdichting plaats van het bestaande woongebied waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een verdere versterking van het stedelijk karakter van de omgeving. Bovendien zal in het kader van de bouw van de 2 woningen ter plaatse een verouderd voormalige agrarische bedrijfsopstal worden gesloopt hetgeen als een kwaliteitsverbetering voor de omgeving kan worden aangemerkt.

In het kader van de voorgestane bouw van de 2 extra woningen zijn verder diverse onderzoeken uitgevoerd om aldus te waarborgen dat sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving. In dat opzicht is ook rekening gehouden met klimaatverandering door op het perceel zelf voor voldoende ruimte te zorgen voor de opvang van water.

Verder is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door gebruik te maken van een gedeelte van een bestaand woonperceel, dat al begrensd wordt door bestaande woningen. Daarbij is rekening met de schaal van de omgeving door een bij het terrein passende kavelomvang aan te houden. Ook past de bouw van 2 woningen op deze locatie binnen de afspraken zoals gemaakt in het Regionaal ruimtelijk overleg en is deze in overeenstemming met de woningbouwplanning van de gemeente.

Met voorliggend initiatief wordt verder optimaal invulling gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. De te bouwen woningen kunnen voor gemotoriseerd verkeer op meerdere manieren ontsloten worden waarbij een gunstige aansluiting op het landelijk wegennet mogelijk is.

Conclusie.

Het provinciaal beleid levert geen belemmering op voor realisering van het initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid.

3.3.1 Bestemmingsplan “Kom Oud Gastel”

Zoals onder **1.2.1 Vigerend bestemmingsplan** is aangegeven is het projectgebied gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Kom Oud Gastel”. Daarin is aan het gehele projectgebied de bestemming ‘Wonen’ toegekend. Met de projectie van zogenaamde bouwvlakken heeft de wetgever beoogd te willen regelen waar binnen de toegekende bestemming ‘Wonen’ tot de realisering van woningbouw kan worden gekomen. Voor het projectgebied is enkel ter plaatse van de bestaande woning Oudendijk 66 voorzien in dergelijk bouwvlak. Voorliggend initiatief is daarmee dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Op verzoek van initiatiefnemers heeft de gemeente voorliggend initiatief op hoofdlijnen beoordeeld en daarover een principe-uitspraak gedaan inhoudende dat in

principe de bereidheid bestaat tot het verlenen van medewerking aan het realiseren van maximaal 2 woningen op het thans onbebouwde gedeelte van het perceel Oudendijk 66. Er zijn daarom 2 woningen gereserveerd in het woningbouwprogramma 2018-2022 waarbij als nadere voorwaarde is gesteld dat gekomen wordt tot een gedeeltelijke sloop van het thans bij het pand Oudendijk 66 aanwezige bijgebouw. Dit is door middel van een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie.

Met de verkregen principe-uitspraak kan worden gesteld dat het initiatief aansluit bij het gemeentelijk beleid.

3.3.2. Structuurvisie Halderberge 2025

De gemeenteraad van Halderberge heeft op 20 juni 2013 besloten tot vaststelling van de Structuurvisie Halderberge 2025. Met dit beleidsdocument is op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de gemeente voor de periode tot 2025 vastgelegd. Met de vaststelling van de structuurvisie is aan ook beoogd richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied. Op die manier moet voor iedereen in algemene zin duidelijk kunnen of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

Voor het gemeentebestuur zelf is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs-) overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

Kenmerkend voor het instrument van de structuurvisie is dat deze beleid op hoofdlijnen bevat en niet ingaat op incidentele (her)ontwikkelingen c.q. de mogelijkheden daartoe. Binnen de in de structuurvisie gestelde kaders zullen incidentele (her)ontwikkelingen nader geregeld dienen te worden in bestemmingsplannen en/of uitwerkingen daarvan.

De structuurvisie gaat in op een aantal algemene aspecten op het vlak van de ruimtelijke ordening en planologie zoals:

- demografische en maatschappelijke trends;
- wonen;
- lokale economie;
- ondersteuning;
- energie en mobiliteit;
- leefomgeving;

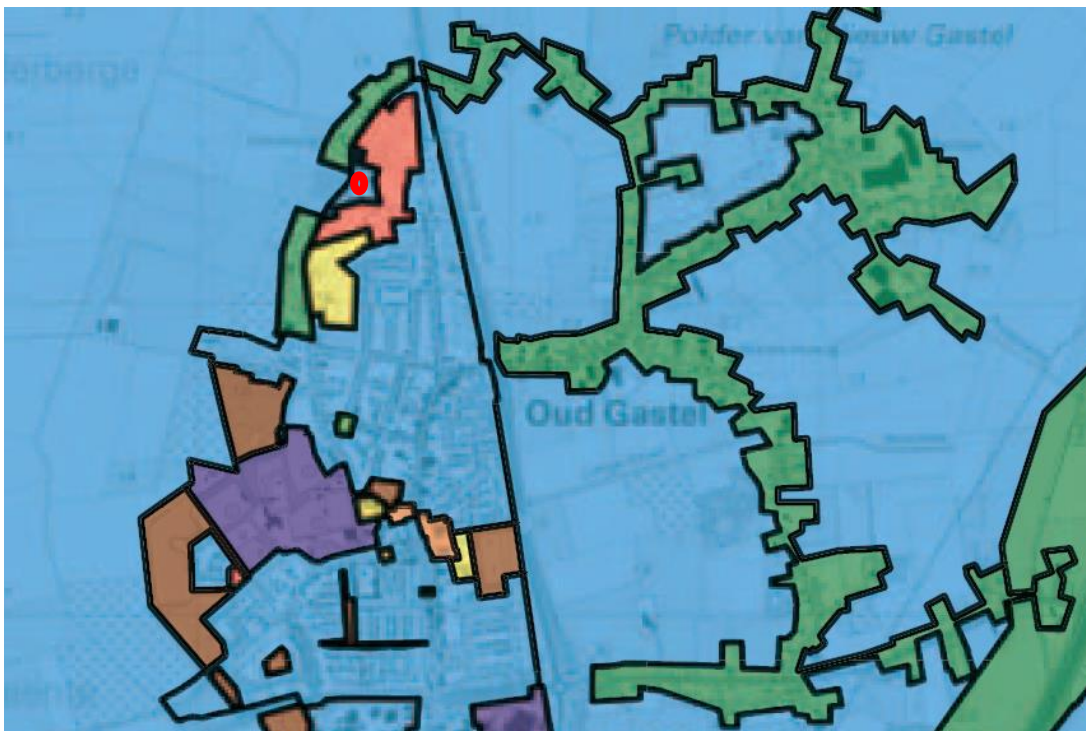
Daarnaast wordt in de structuurvisie een toekomstbeeld geschetst van de gemeente in zijn algemeenheid en van de onderscheiden kernen van de gemeente en wordt, om de geschetste toekomstbeelden te kunnen verwezenlijken, een aantal strategieën nader uitgewerkt.

In de structuurvisie wordt beschreven dat de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van de kern Oud Gastel, waartoe het projectgebied behoort, zich kenmerkt door een 3-tal dragers, die tot op de dag van vandaag herkenbaar zijn door de lintbebouwing en bruikbaar zijn als onderlegger:

- 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).

Op basis van de aldus geschetste structuur van de kern Oud Gastel is in de structuurvisie aangegeven dat de fysieke grenzen van de bebouwing zijn bereikt en binnen de kern de nadruk dient te liggen op hergebruik en/of herontwikkeling van technische en/of economisch verouderd vastgoed. Daarnaast vormt de versterking van het hart dé kernopgave voor Oud Gastel.

Het geschetste uitgangspunt voor de kern Oud Gastel is inzichtelijk gemaakt op de bij de structuurschets behorende strategiekaart en op een 2-tal in de structuurvisie opgenomen schetsen waarop de huidige situatie van de kern Oud Gastel is aangegeven en het beoogde toekomstbeeld. Onderstaand en op de volgende pagina's zijn bedoelde schetsen weergegeven. De ligging van het projectgebied is daarbij nader gemarkeerd.



● Locatie Oudendijk 66

Fig. 14 Gedeelte strategiekaart Structuurvisie Halderberge 2025



Fig. 15 Verklaringen aangeduide strategieën.



strategie behouden Oud Gastel

 Locatie Oudendijk 66

Fig. 16 strategiekaart per kern.



analyse Oud Gastel

● Ligging projectgebied

Fig. 17 Analyseschets kern Oud Gastel



toekomstbeeld Oud Gastel

● Ligging projectgebied

Fig. 18. Analyseschets toekomstbeeld kern Oud Gastel

De projectlocatie maakt volgens de aanduiding op de strategiekaart deel uit van een gebied waarvoor de strategie is gericht op behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

Binnen de te behouden gebieden zijn vier soorten gebieden te onderscheiden te weten het buitengebied, de bebouwde gebieden, de sportparken en het moderne werkgebied. Voor elk van de onderscheiden gebieden is een afzonderlijke omschrijving gegeven en zijn de afzonderlijke aandachtspunten benoemd.

Onderhavig project betreft de bouw van 2 vrijstaande woningen en kan daarmee worden getypeerd als een kleinschalige ontwikkeling, dat, nu met de te realiseren woningen aansluiting is gezocht bij de bestaande invullingen van de omliggende percelen, als passend binnen de functionele omgeving moet worden beschouwd. In het kader van onderhavig project zal verder een ter plaatse aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, welke als storend in de omgeving kan worden aangemerkt, worden gesloopt. Hierdoor zal het project tot een kwaliteitsverbetering voor de omgeving leiden.

Uit de weergegeven schetsen (fig. 16 en 17) kan verder worden afgeleid dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van een gedeelte van de kern Oud Gastel waarvoor het toekomstig beleid gericht is op het versterken van de woonfunctie. Het realiseren van 2 woningen op een thans onbebouwd gedeelte van het perceel Oudendijk 66 sluit aan bij dit uitgangspunt.

Conclusie.

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen en uitgangspunten van de Structuurvisie Halderberge 2025.

3.3.3. Woonbeleid

Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019.

Op regionaal niveau is door een 8-tal samenwerkende gemeenten (Tholen, Moerdijk, Halderberge, Rucphen, Roosendaal, Bergen op Zoom en Woensdrecht) de beleidsnota Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019 ontwikkeld. In deze beleidsnota is door subregio West een actuele visie op de toekomstige ontwikkelingen op de regionale woningmarkt gegeven. Ook geeft het beleidsdocument het actuele bestuurlijke afsprakenkader weer, die een resultaat is van regionale samenwerking, afstemming en afweging.

Het regionale perspectief is een doorontwikkeling van de eerder Regionale Agenda Wonen en zet in op vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking. Naast een lange termijn perspectief voor de subregio met regio specifieke opgaven en prioriteiten bevat deze een concrete uitvoeringsgerichte agenda voor de korte termijn.

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid legt de regio prioriteit bij zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarbij is het van belang om de gemeentelijke woningbouwprogramma's in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Daarmee vormt het perspectief ook een zorgvuldige afweging en verantwoording in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Naast specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven wil de subregio West meer nadruk leggen op de bestaande woningvoorraad, met verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag. Een wijkgerichte aanpak kan daartoe bijdragen.

De inzet van arbeidsmigranten als structurele aanvulling op het eigen arbeidspotentieel zorgt ervoor dat de huisvesting voor arbeidsmigranten ook een belangrijk woonthema is geworden.

Voor wat betreft de nieuwbouwopgave wil de regio inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen. Daarmee sluit het perspectief van de regio West-Brabant West enerzijds aan bij de actielijnen en richtinggevende principes, zoals in de "Brabantse Agenda Wonen" van de provincie (september 2017) zijn geschetst en anderzijds bij de opgaven zoals door RWB zijn geschetst in de "Opgaven actiematrix" (oktober 2018) voor de versterking van het vestigingsklimaat, duurzaamheid en energie.

De subregio heeft zich richt op een 4-tal richtinggevende principes te weten:

- a. focus bestaande woningvoorraad;
- b. focus bestaande woonomgeving;
- c. vraaggericht bouwen;
- d. reële woningbehoefte.

Per onderscheidene gemeente is daarbij een analyse gegeven van de woon- en woningbouwopgave. Voor de gemeente Halderberge is in dat kader vermeld dat de gemeenteraad in december 2017 het woningbouwprogramma 2018-2028 vastgesteld heeft. De belangrijkste opgave ligt in de juiste kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma waarbij de juiste producten toegevoegd moet worden zodat er toekomstbestendige kernen ontstaan. De ontwikkelingen in de komende jaren zijn van groot belang voor de leefbaarheid van de kernen in de toekomst!

Het woningbouwprogramma draagt bij aan de gemeentelijke woonwaarden:

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

In het woningbouwprogramma staat de ambitie om ruim 1000 woningen te realiseren de komende 10 jaar. Ruim 60% van de plannen zitten op inbreidingslocaties. In het programma is er naar verwachting nog voldoende flexibele ruimte voor transformatie. Vanwege een hoge woningbehoefte in de kern Hoeven zijn er specifiek woningen gelabeld voor deze kern en wordt er actief naar nieuwe woningbouwlocaties gezocht. Eenmaal per jaar vindt er een actualisatie van de

woningbehoefte plaats door het uitvoeren van de woningbehoeftepeilingen, op basis van de actuele informatie wordt het woningbouwprogramma bijgesteld. Albano lob C in Oudenbosch (70 woningen) en Oud Gastel Noord (150 woningen) zijn grotere uitbreidingslocaties. Beide locaties zijn momenteel in uitvoering.

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. In de woonvisie is aangegeven dat Halderberge een woongemeente vormt met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en een recreatieve en toeristische trekpleister. Op het gebied van wonen zijn 4 algemene uitgangspunten gesteld, te weten:

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 verder voor een periode van 5 jaar diverse doelen en ambities geschetst om de gestelde uitgangspunten te verwezenlijken. Deze doelen en ambities zijn gekoppeld aan de woonagenda voor 4 thema's, te weten;

- goed wonen voor iedereen;
- toekomstbestendig wonen;
- sociaal wonen en wonen;
- zorg.

Gemeente Halderberge wil samen met de partners op het gebied van wonen de gestelde doelen en ambities van de woonvisie realiseren. De ambitie daarbij 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 de woonvisie. Het handhaven en versterken van de bestaande woonkwaliteit en identiteit van de 5 kernen staat daarbij 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 ook in kwalitatieve zin. De nieuwbouwwoningen en locaties die nog toegevoegd worden aan het woningbouwprogramma moeten een aantoonbare meerwaarde leveren en woningbouwontwikkelingen moeten ladder-proof zijn in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uitgangspunt bij nieuwbouwontwikkelingen is verder dat deze voldoen aan Politiekeurmerk Veilig Wonen (wonen en woonomgeving). Tot slot wordt er naar gestreefd om vooruitlopend energieneutraal te zijn, dit vooruitlopend op het Bouwbesluit 2020.

In de woonvisie is aangegeven dat Oud Gastel een kern betreft 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. Om die reden is het belangrijk het woningaanbod in de kern Oud Gastel op peil te houden.

Als kansen voor de kern Oud Gastel wordt daarbij het volgende aangegeven:

- op nieuw te ontwikkelen locaties worden groene en ruime woonbuurten gerealiseerd waar dit past bij het woningtype;
- in Oud Gastel is er een grote vraag naar betaalbare koopwoningen;
- in het centrumgebied is vraag naar levensloopbestendige woningen. De vrijkomende schoollocaties worden hiervoor ingezet;
- in Oud Gastel wordt door de gemeente ingezet op het behoud en het versterken van het groene en dorpse woonmilieu.

Om de gestelde doelen voor de kern Oud Gastel te bereiken wordt aan de noordzijde van de kern ingezet op een gefaseerde uitbreiding van de kern. Dit betreft het bestemmingsplan "Oud Gastel Noord". Daarnaast zijn er in de kern Oud Gastel diverse inbreidingslocaties, waaronder vrijkomende schoollocaties, waar de komende periode woningbouw wordt gerealiseerd. Verder biedt de woonvisie ruimte voor particuliere initiatieven die bijdragen aan de gestelde doelen.

Nieuwe verzoeken voor woningbouw worden daarbij getoetst op de volgende onderdelen:

- realiteitsgehalte;
- rijks-, gemeentelijke en provinciaal beleid;
- volkshuisvestelijke waarde;
- goede ruimtelijke inpassing;
- bijdrage aan leefbaarheid;
- bijdragen aan duurzame ontwikkeling.

Daarnaast moet er door de realisatie van het verzoek een meerwaarde voor geleverd worden bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid, stedenbouw, bijzondere volkshuisvestelijke kwaliteit of een bijdrage aan de ambitie van de structuurvisie.

Onderhavig initiatief is op basis van het eerder voorgelegde principeverzoek beoordeeld op bovenstaande aspecten en voor akkoord bevonden.

Conclusie.

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van het Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019, Het woningbouwprogramma 2018-2022 en de Woonvisie 2016-2020.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassingen

Onderdeel van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van voorliggend plan betreft de afweging of de voorgestane ontwikkeling aansluit bij de directe omgeving daarvan. Daarbij dient gekeken te worden naar de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving.

Voorliggend initiatief betreft een voorgenomen bestemmingswijziging waarbij voor de momenteel op een gedeelte van het perceel Oudendijk 66 rustende bestemming “Wonen” wordt voorzien in de projectie van 2 bouwvlakken waardoor de mogelijkheid ontstaat om ter plaatse te komen tot de bouw van 2 extra woningen.

In het kader van de realisering van de beide woningen zal een overwegend gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsopstal aanwezig bij het bestaande woonpand Oudendijk 66 worden gesloopt. Dit betreft een verouderde, niet meer in de omgeving passende bebouwing welke tevens nog is voorzien van een asbesthoudende dakbedekking. Met de gekoppeld aan de bouw van de beide woning voorgenomen sloop van een overwegend gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsopstal zal een positieve kwaliteitsbijdrage aan de omgeving worden bereikt.

De voorgenomen bouw van de 2 woningen op een gedeelte van het perceel Oudendijk 66 sluit verder aan bij de huidige invulling van de direct aangrenzende percelen evenals de overige percelen aan de ‘binnenzijde’ van de Oudendijk. De invulling van al die percelen is overwegend zo niet geheel ten behoeve van de functie wonen.

Met de beide te realiseren woningen zal ook in bouwkundig opzicht worden aangesloten bij de huidige invulling van de direct aangrenzende percelen en de overige percelen aan de ‘binnenzijde’ van de Oudendijk. Zo is voor de te bouwen woningen, in de lijn van de bestaande woningen die uitgevoerd zijn in één bouwlaag met kap, de goothoogte gemaximeerd op 4 meter en de bouwhoogte op 8 meter. De te bouwen woningen zullen als vrijstaande woning worden uitgevoerd, voorzien van een mogelijk dubbele garage, waarbij op het bijbehorende perceel tevens voorzien zal worden in een dusdanige parkeercapaciteit dat voldaan kan worden aan de gestelde parkeernorm. De ontsluiting van de beide woningen kan rechtstreeks geschieden op de aan de voorzijde van de te bebouwen percelen gelegen Oudendijk.

Verder is onlangs invulling gegeven aan het aan de beide voorgestane bouwpercelen achtergelegen gebied in de vorm van de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord”. In dat bestemmingsplan, waarvan het plangebied globaal wordt begrensd door de Oudendijk, de Rijpersdijk en de in het verleden noordelijk van de Willem Alexanderstraat gerealiseerde woonbebouwing, is de bouw mogelijk gemaakt van in totaal 150 woningen. Aan de hand daarvan kan worden gesteld dat de voorgestane bestemming “Wonen” aansluit bij de omgeving en zowel qua ruimtelijke uitstraling alsook qua functie daarin passend is.

4.2 Landschappelijke inpassingen

Bij het onderdeel landschappelijke inpassing dient te worden beoordeeld of met het voorgestane initiatief aansluiting wordt gezocht en gevonden bij het omliggend landschap danwel in dat opzicht nadere voorwaarden dienen te gelden ten aanzien van een eventuele landschappelijke inpassing. Zo nodig dient voor een verantwoorde landschappelijke inpassing te worden gekomen tot bijvoorbeeld het aanbrengen van een afschermdende beplanting danwel dient extra aandacht te worden besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm.

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging zal op een thans onbebouwd gedeelte van het perceel Oudendijk 66 worden gekomen tot de bouw van 2 vrijstaande woningen. Met die invulling wordt aangesloten bij de aanwezige invulling van de aan de beide zijden van het projectgebied gelegen percelen, waarop al bestaande woningbouw aanwezig is.

Verder is met de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord” op de aan de achterzijde van het projectgebied aangrenzende gronden toekomstige woningbouw mogelijk gemaakt. Het ontwikkelen van woningbouw op het tot het projectgebied behorende gronden sluit aan bij die invulling. Op basis daarvan kan worden gesteld dat met de voorgestane invulling van het projectgebied ten behoeve van woningbouw in voldoende mate aansluiting is gezocht bij het omliggende landschap en om die reden geen verdere landschappelijke inpassing vereist is.

Kwaliteitsverbetering landschap.

Nu het projectgebied is gelegen in een gebied dat in de omgevingsverordening is aangeduid als ‘landelijk gebied’ dient, conform artikel 3.9 van de omgevingsverordening, eveneens te worden gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit van de voorgestane ontwikkeling.

In artikel 3.9 van de omgevingsverordening is namelijk bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het bestemmingsplan dient verder te worden gemotiveerd dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Voor de geplande functiewijziging van de bestemming aan Oudendijk 66 dient op basis daarvan een onderbouwing plaats te vinden van de kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de wijziging van het planologisch regime.

Ook in de aan de omgevingsverordening voorafgaande Verordening ruimte waren regels opgenomen ten aanzien van de vereiste kwaliteitsverbetering. In de destijds hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waarde van

de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

In het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant, zoals die is vastgesteld op 18 december 2014, zijn de regionale afspraken voor de benodigde kwaliteitsverbetering voor het landschap vastgelegd. In dit afsprakenkader is de minimale basisinspanning voor de investering in het landschap opgenomen. Gemeenten kunnen er echter voor kiezen een grotere investering te vragen voor ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeente Halderberge heeft zich aan het vastgestelde afsprakenkader geconformeerd.

In het afsprakenkader is aangegeven hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing wensen te geven aan artikel 3.9 van de omgevingsverordening.

De notitie biedt daartoe:

- een eenduidig regionaal beleidskader en methodiek voor de West-Brabantse gemeenten, met uitzondering van de gemeente Steenbergen, met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- duidelijkheid over hoe aan het principe kwaliteitsverbetering van het landschap uitvoering gegeven kan worden in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte, thans omgevingsverordening;
- de mogelijkheid tot maatwerk. Voor gemeenten is het mogelijk om de 'couleur locale' te behouden.

In het afsprakenkader zijn drie categorieën aangewezen van ontwikkelingen in relatie tot de noodzaak voor kwaliteitsverbetering. Dit betreffen de volgende categorieën:

- categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen;
- categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgestane ontwikkeling kan niet worden gerangschikt onder de in het afsprakenkader opgenomen limitatieve opsommingen van ontwikkelingen die ingedeeld kunnen worden in de categorieën 1 en 2 zodat de ontwikkeling dient te worden aangemerkt als categorie 3.

Dat betekent dat kwaliteitsverbetering is vereist in fysieke vorm of door een evenredige financiële bijdrage in het daarvoor bedoelde fonds. Initiatiefnemers hebben er echter voor gekozen om een fysieke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering volgens deze methode zelf te realiseren binnen het plangebied.

De hoogte van de te leveren bijdrage is afgestemd op de hoogte van de waardevermeerdering die de voorgestane bestemmingsplanwijziging met zich meebrengt. De fysieke bijdrage dient dan tot een daaraan gelijk bedrag te geschieden.

Door ing. C.A. Schellekens van Verschel & Van Dun is een berekening uitgevoerd van de met de voorgestane bestemmingsplanwijziging optredende waardevermeerdering en de op basis daarvan te leveren bijdrage. Uit die berekening is gebleken dat door initiatiefnemers een bedrag van € 4.800,- dient te worden geïnvesteerd als investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Hieraan wordt voldaan door de sloop van het bij de bestaande woning Oudendijk 66 aanwezige bijgebouw.

Gebleken is dat de kosten voor de sloop van het bijgebouw € 5.010,34 bedragen en daarmee de te plegen investering van € 4.800,- overschrijden. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform artikel 3.9 van de omgevingsverordening.

Voor wat betreft de plaatsgevonden sloop van het bijgebouw is in de regels voorzien in een nadere voorwaardelijke verplichting daartoe.

De door Verschel & Van Dun uitgevoerde berekening van de optredende waardevermeerdering is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 1**). Verder is op een als bijlage bijgevoegde situatieschets de locatie van het te slopen bijgebouw aangegeven (**bijlage 2**).

4.3 Archeologie

Wettelijk toetsingskader.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van de Wamz zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden, voor onderdelen die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang dan ook vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Beleid gemeente Halderberge.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de in 2011 vastgestelde beleidsnota Ons Geschreven Verleden. Het daarin opgenomen beleid heeft tot doel

haar archeologische erfgoed te beschermen en te ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel te laten dienen voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

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

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

Archeologisch vooronderzoek.

Om inzicht te krijgen in de vraag of met de realisering van onderhavig initiatief mogelijk aan de locatie verbonden archeologische waarden aan de orde zijn, is door Transect te Nieuwegein een Archeologisch Bodemonderzoek (BO) alsook een Inventariserend Veldonderzoek (IV), verkennende fase uitgevoerd (rapportage d.d. 7 maart 2018, projectnummer 17040041) (**bijlage 3**).

Uit het door Transect uitgevoerde onderzoek bleek dat aan het plangebied een hoge archeologische verwachting op resten uit de periode Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd toegekend diende te worden. Deze verwachting was gebaseerd op de mate waarin de bodem nog in tact is en het aantreffen van vondstmateriaal uit die tijd. Oudere resten zijn in dit deel van het plangebied echter ook niet uit te sluiten, aangezien ook een mogelijk ouder fragment keramiek aangetroffen is. De hoge verwachting leidt ertoe dat in het grootste deel van het plangebied (vanaf een diepte van 40 cm -Mv) met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden.

In het kader van het opstellen van een partieel bestemmingsplan werd dan ook geadviseerd om een dubbelstemming 'waarde – archeologie' op te nemen op basis van de hoge archeologische verwachting van dit vooronderzoek. Verder werd geadviseerd om, in de situatie dat de ondergrond zal worden verstoord tot een diepte groter dan 40 cm -Mv of op een oppervlakte groter dan 30 m², een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren, om de hoge verwachting te toetsen. In het kader van een (toekomstige) vergunningsverlening betekent dit dat een aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om deze hoge verwachting te toetsen (het vaststellen of en in hoeverre in het plangebied sprake is van een vindplaats (IVO, karterende/waarderende fase) indien in het plangebied ten behoeve van de woningen beneden 40 cm -Mv (huidige maaiveld) gepland zijn of op een oppervlakte groter dan 30 m². Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P). Na afloop van dit onderzoek kan een deel of het gehele plangebied kan het plangebied afgewaardeerd worden, wanneer nauwelijks of geen sprake zou zijn van een waardevolle vindplaats.

In de beoordeling van het archeologisch vooronderzoek heeft gemeente Halderberge geconcludeerd dat gekomen diende te worden tot inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu B.V. te Roermond, rapportage 15 april 2020, projectnummer AM 18335 (**bijlage 4**).

Uit het door Aeres uitgevoerde inventariserend veldonderzoek is gebleken dat zoals op de AHN duidelijk te zien is, het plangebied op een verhoging in het landschap (terrasafzettingsswelling) ligt en daarmee een mogelijk geschikte plek om zich te vestigen vormde. De op de bodemkaart aangeduide laarpodzol is aangetroffen maar er zijn geen sporen meer aanwezig van het oorspronkelijke bodemprofiel (Bhorizont). De archeologische verwachting was bij aanvang van het inventariserend onderzoek hoog op basis van het vooronderzoek waarbij een intacte bodem en indicatoren uit de late middeleeuwen werden aangetroffen. Tijdens dit proefsleuvenonderzoek bleken voornamen sporen van landouwwactiviteiten aanwezig zoals moestuinbedden en ontginningsgreppels, helaas kwam geen van de vondsten uit de bedden waardoor geen eenduidige datering voor de sporen gegeven kan worden. De vondsten die zijn aangetroffen kwamen uit de toplaag (recent) of uit het opgebrachte akkerdek waardoor deze ook van elders aangevoerd kan zijn.

Ook zijn naast de vele moestuinbedden/ontginningsgreppels, enkele paalkuilen aangetroffen die door de vermoedelijk jonge datering echter niet behoudenswaardig worden geacht.

Op basis van deze gegevens is geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Het uitgevoerde onderzoek is verder verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging van het bodemarchief als gevolg van de voorgenomen versterking tot een minimum worden beperkt.

Hoewel de kans klein is, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten. Indien in het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Halderberge conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2016.

Conclusie.

Op basis van de beide uitgevoerde onderzoeken is de conclusie gerechtvaardigd dat in de ondergrond van het projectgebied geen archeologische resten aanwezig zijn welke door de realisering van het project verstoord zouden kunnen worden.

4.4 Cultuurhistorie.

Ten aanzien van het onderdeel cultuurhistorie geldt als uitgangspunt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan eventuele cultuurhistorische waarden van het object zelf noch aan dergelijke waarden van de in de directe omgeving aanwezige objecten.

Wettelijk toetsingskader.

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, vooral bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

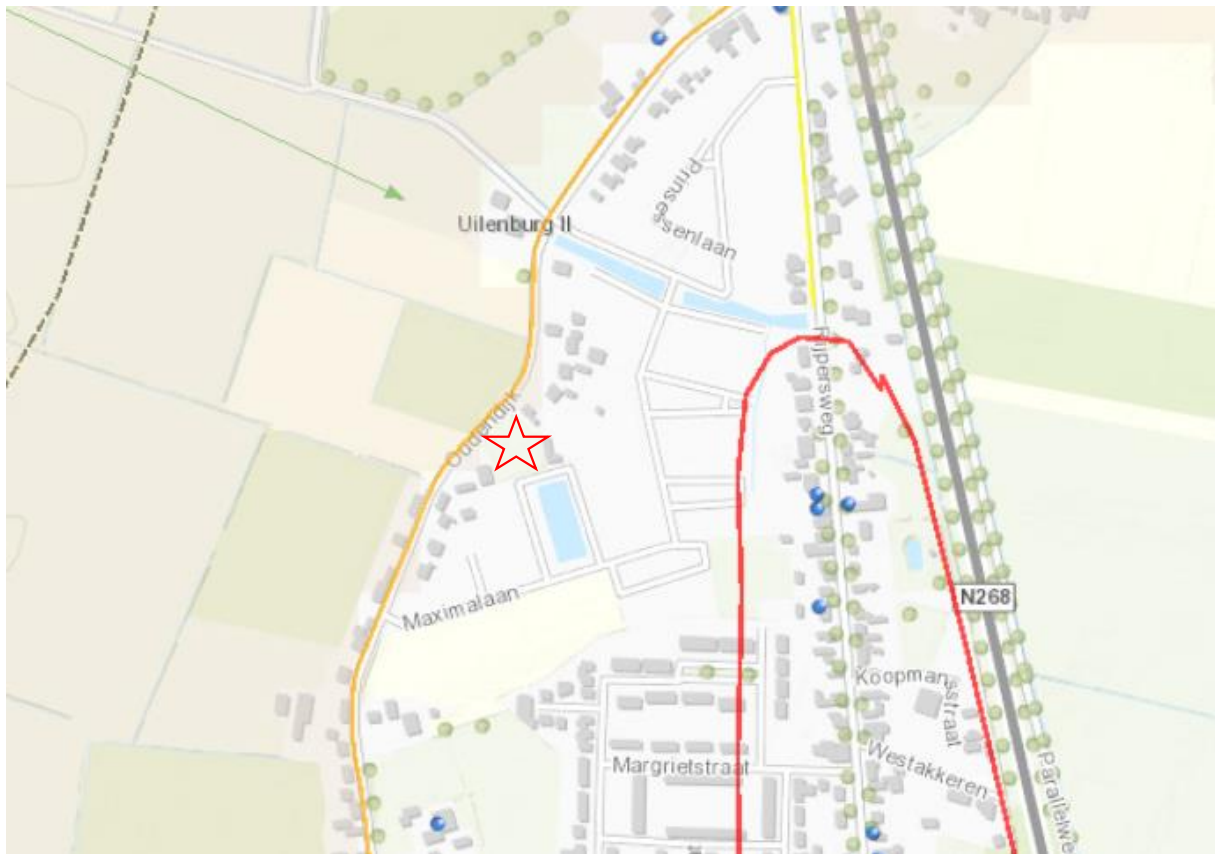
In de toelichting van het bestemmingsplan dient daartoe een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Daarbij dienen ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016.

Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de CHW evenals het relevante deel van de daarbij behorende legenda. De locatie Oudendijk 66 te Oud Gastel is daarop nader aangeduid.



★ Locatie Oudendijk 66 Oud Gastel

Fig. 19 Cultuurhistorische waardenkaart

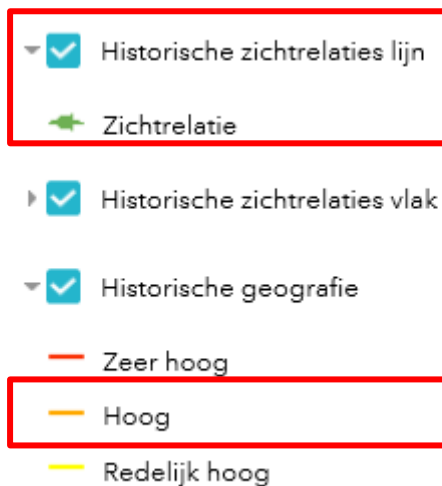


Fig. 20 Legenda behorende bij cultuurhistorische waardenkaart

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart is de locatie Oudendijk 66 zelf niet gelegen in een gebied waaraan een nadere aanduiding gericht op de aanwezigheid van cultuurhistorische danwel archeologisch waarden is toegekend. De locatie is wel gelegen aan de Oudendijk. Aan deze weg is vanuit de beoordeling van historische geografie de kwalificatie 'hoog' toegekend.

Op de CHW is op korte afstand van het projectgebied nog wel voorzien in een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang. Het betreft het buitendijks aan de Oudendijk grenzend gebied waarin tevens is voorzien in de aanduiding 'historische zichtrelatie'. Dit laatste heeft betrekking op de zichtlijnen op de Oudendijk buitendijks bekeken. Een ontwikkeling binnendijks heeft voor het aanwezige cultuurhistorisch landschap en de aanwezig geachte zichtrelaties geen consequenties.

Beleid gemeente Halderberge.

Het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid is vastgelegd in de in 2011 vastgestelde beleidsnota Cultureel Erfgoed gemeente Halderberge. Daarin is een inventarisatie gegeven van de tot de gemeente behorende kernen en is beschreven welke cultuurhistorische waarden daarbinnen aanwezig zijn. Op basis daarvan is als uitgangspunt gesteld dat het huidige gemeentelijke erfgoedbeleid geactualiseerd en verder verbreed dient te worden.

Die actualisering en verbreding van het erfgoedbeleid dient een drieledig doel:

1. het behoud van het Halderbergs cultuurhistorisch erfgoed;
2. het versterken van de identiteit van Halderberge;
3. het verbeteren van de leefomgeving.

De strategieën die hierbij gehanteerd worden zijn:

- behouden door beschermen;
- behouden door ontwikkelen;
- adviseren, ondersteunen en stimuleren;
- kennis verwerven en verspreiden.

Gemeente Halderberge heeft verder een op het grondgebied van de gemeente afgestemde cultuurhistoriekaart vastgesteld evenals een toelichting daarop. Beiden vormen de basisinstrumenten die ertoe kunnen dienen dat de waarden op het gebied van cultuurhistorie in de vroegste fase van ruimtelijke planvorming kunnen worden ingebracht en meegewogen. De kaart inclusief de legenda is gebaseerd op en sluit aan bij de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De Halderbergse kaart is echter toegespitst op het gemeentelijk grondgebied en is daardoor meer gedetailleerd en bruikbaar voor de gemeentelijke praktijk.

Hierna is een uitsnede weergegeven van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. De locatie Oudendijk 66 is daarop nader aangeduid.



☆ Locatie Oudendijk 66 Oud Gastel

Fig. 21 Gemeentelijke Cultuurhistoriekaart

2. Historische stedenbouw

- Gebied van zeer hoge waarde
- Gebied van hoge waarde
- Gebied van redelijk hoge waarde
- Bebouwingsconcentratie (1830)
- Oud erf (1832)

3. Historische geografie - lijnelementen



Fig. 22 Legenda gemeentelijke cultuurhistoriekaart

Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart maakt het projectgebied deel uit van een gebied dat aangeduid is als een bestaande bebouwingsconcentratie. Aan het gebied zijn echter geen nadere waarden gericht op het aspect historische stedenbouw toegekend. Ook is op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart de Oudendijk vanuit het aspect historische geografie aangeduid als een historische weg.

Het beleid ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is verder verwoord in de bij de gemeentelijke cultuurhistoriekaart behorende toelichting, opgesteld door Croonen Adviseurs in samenwerking met het Monumentenhuis Brabant. Daarin wordt nader ingegaan op de onderdelen historische geografie, historische bouwkunst, historisch groen, waarbinnen een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de binnen het gemeentelijk grondgebied op deze onderdelen voorkomende elementen. Verder is voorzien in een beschrijving van de afzonderlijke kernen. De toelichting sluit af met een cultuurhistorisch toekomstperspectief waarbij een aantal aanbevelingen wordt gedaan.

Onderdeel van de toelichting vormt verder een bijlage waarin een overzicht wordt gegeven van de in de gemeente geïnventariseerde rijksmonumenten (bijlage II bij de toelichting) en een bijlage waarin een overzicht wordt gegeven van de in de gemeente geïnventariseerde gemeentelijke monumenten (bijlage III bij de toelichting).

Uitgangspunten.

Bebouwingsconcentratie.

In samenhang met de toelichting zijn voor de ter plaatse van het projectgebied op de cultuurhistoriekaart weergegeven aanduidingen concrete uitgangspunten gesteld. Voor het als bebouwingsconcentratie aangeduide gebied dient het uitgangspunt te zijn gericht op het behoud van de kernkwaliteiten op basis van plan in-/aanpassing. Aan dit uitgangspunt wordt voldaan. De bebouwingsconcentratie waarvan het projectgebied deel uitmaakt kan worden getypeerd als een vanuit het verleden aan de binnenzijde van de Oudendijk ontstane incidentele bebouwing welke door een steeds verdergaande intensivering een nagenoeg gesloten karakter heeft verkregen. Met de thans voorgestane invulling van een nog onbebouwd stuk grond grenzend aan de Oudendijk wordt die intensivering verder versterkt en wordt het karakter van de Oudendijk als lint in het landschap waarlangs in het verleden bebouwing is ontstaan, verder benadrukt.

De voorgestane realisering van 2 woningen sluit verder aan bij de onlangs, in het kader van het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord”, voor het aan de oostzijde van het projectgebied aansluitend gebied tot stand gebrachte ontwikkeling van een grootschaligere woningbouwlocatie (150 woningen), waardoor het karakter als bebouwingsconcentratie verder wordt benadrukt.

Historische weg.

Voor de als historische weg aangeduide Oudendijk is als uitgangspunt gesteld dat wegpatronen dienen te worden benut als basis bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met onderhavige ontwikkeling wordt dat uitgangspunt gerespecteerd. De situering van de beide te realiseren woningen ten opzichte van de Oudendijk is zodanig bepaald dat aan het karakter en de herkenbaarheid van de Oudendijk als historische weg geen afbreuk wordt gedaan.

Verder zullen de beide te realiseren woningen op de gebruikelijke wijze worden ontsloten op de Oudendijk. Hierbij zal rekening worden gehouden met het bestaande hoogteverschil tussen de Oudendijk en het projectgebied.

Monumenten.

In de beide in de toelichting opgenomen bijlagen is een overzicht opgenomen van de in de gemeente geïnventariseerde monumenten, zowel rijks alsook gemeentelijk. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen rijksmonumenten gelegen.

Aan de Oudendijk zijn wel 2 gemeentelijke monumenten geïnventariseerd te weten Oudendijk 40 en 73. Deze beide objecten betreffen (voormalige) boerderijen.

Ook ten aanzien van gemeentelijke monumenten dient als uitgangspunt te gelden dat hiermee bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden dient te worden in die zin dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan de aan een dergelijk object toegekende waarde. De aldus geïnventariseerde gemeentelijke monumenten zijn echter gesitueerd op enige afstand van het projectgebied en van het projectgebied afgescheiden door reeds bestaande tussenliggende invullingen veelal in de vorm van bestaande woningen. Om die reden kan worden gesteld dat met de voorgestane ontwikkeling geen afbreuk zal worden gedaan aan de waarden van de in de directe omgeving geïnventariseerde gemeentelijke monumenten.

Conclusie.

Met de voorgenomen bestemmingswijziging gericht op de bouw van 2 woningen wordt geen afbreuk gedaan aan de in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

5 Onderzoek omgevingsaspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op natuur en ecologie, bodemkwaliteit, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, wegverkeerslawaaï, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en parkeren en ontsluiting.

5.1 M.e.r. beoordeling

5.1.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten weer. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

5.1.2 Afweging en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van 2 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van de volgende 3 criteria:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is daarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of de ontwikkeling tot significante negatieve milieueffecten kan leiden. De daartoe opgestelde aanmeldingsnotitie is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 5**).

In de opgestelde aanmeldingsnotitie is per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren, kabels en leidingen en PAS/stikstof. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht. Het bevoegd gezag, in casu de gemeente Halderberge, moet op een zo vroeg mogelijk moment een formeel besluit nemen over het al dan niet uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER. Dit kan bijvoorbeeld gelijktijdig aan het vaststellen / vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan.

5.2 PAS/Stikstof

Ten behoeve van de 2 te bouwen woningen is nader onderzoek gedaan naar de ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling optredende stikstofemissies. In overleg met de gemeente Halderberge is het onderzoek beperkt gebleven tot de zogenaamde eindfase en is de bouwfase niet in het onderzoek betrokken. Verder is er in het uitgevoerde onderzoek van uitgegaan dat de te realiseren woningen zogenaamd 'gasloos' zullen worden gebouwd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Van Dun Advies BV te Someren. Daartoe is gebruik gemaakt van de Aerius Calculator. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de uitgevoerde berekeningen geen depositieresultaten hebben opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr., en realisering van het project op dit onderdeel geen negatieve effecten met zich mee zal brengen.

Het door Van Dun Advies BV uitgevoerde onderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 6**).

5.3 Natuur en ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de natuur. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het toetsingskader daartoe wordt gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt drie andere wetten te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Daartoe is door Agel Adviseurs te Oosterhout een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie aan de Oudendijk 66 te Oud Gastel (rapportage 15 februari 2018, projectnummer 20170247). Een rapportage van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 7**). Hieruit is het volgende gebleken.

Onderdeel Gebiedsbescherming.

Vastgesteld is dat het plangebied zich niet bevindt in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Europese Natura 2000-gebieden. Op een afstand van 9 kilometer ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Krammer-Volkerak". Het Natura 2000-gebied betreft een vogel- en habitatrictlijngebied en PAS-gebied. Versturende factoren zoals vervuiling, oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn, gezien de tussenliggende afstand, met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt verder ook geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNB is aangeduid als het type 'Vochtig bos met productie (N16.04)'. Met de voorgenomen planontwikkeling is dan ook geen sprake van directe vernietiging van het NNB. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNB en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan verder geen beschermde houtopstanden.

Onderdeel soortenbescherming.

Uit het uitgevoerde onderzoek en het plaatsgevonden oriënterend veldonderzoek is gebleken dat er binnen het plangebied geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig zijn. Beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht.

Verder zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen en is ook niet gebleken van sporen zoals uitwerpselen, vraatsporen zoals afgebeten veren of loopsporen van onder andere marterachtigen. Mogelijk dat in het plangebied wel enkele diersoorten voorkomen waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen zijn verleend zoals haas, konijn en aantal muissoorten. Ook het voorkomen van de bever, wordt gezien ligging van het plangebied, als onwaarschijnlijk geacht.

Tijdens het veldbezoek zijn verder mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (vleermuisprotocol), onderzocht. Gezien het ontbreken van bebouwing en (geschikte) bomen is het voorkomen van vaste rust-, verblijf-, kraam of paarplaats van gebouw- en boom bewonende vleermuissoorten niet aan de orde.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder ander bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. Binnen het plangebied zijn geen groenstructuren of elementen aanwezig die een functie kunnen vervullen als essentiële vliegroute en/of foerageergebied voor vleermuizen.

Ten tijde van het oriënterend veldbezoek zijn geen vogels waargenomen. Wel bestaat de mogelijkheid dat in het plangebied enkele algemene vogelsoorten tot broeden komen. Met het uitvoeren van versturende activiteiten zoals rooiwerkzaamheden zal hiermee rekening worden gehouden door dergelijke activiteiten uit te voeren buiten de broedperiode.

Tijdens het veldbezoek is nog specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van roofvogels en rust- en verblijfplaats van deze roofvogels. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterende veldbezoek echter niet waargenomen. Ook nesten van gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen) en eventuele sporen (braakballen, roestplaats etc.) zijn door de afwezigheid van geschikte gebouwen en bomen niet aangetroffen in het plangebied.

De mogelijkheid bestaat dat (roof)vogels op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of als vaste aanvliegeroute tussen verblijfplaats en foerageergebied. Op basis van verspreidingsgegevens en eerdere ecologische onderzoeken in het verleden is gebleken dat het plangebied mogelijk onderdeel uit maakt van het leefgebied van de steenuil. Nader onderzoek naar de steenuil, conform kennisdocument steenuil van Bij12, is noodzakelijk om te achterhalen of het plangebied in de huidige situatie nog steeds een functie vervult in het leefgebied van de steenuil.

Het plangebied vormt tot slot een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde. Specifiek geschikte leefbiotopen voor zwaar beschermde soorten ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, uitgaande dat de bestaande watergang niet wordt gedempt.

Vervolgonderzoek steenuil.

Met de gemeente heeft nader overleg plaatsgevonden over de door Agel Adviseurs uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna voortvloeiende aanbeveling voor het verrichten van een vervolgonderzoek steenuil. In dat kader is verwezen naar het door Econsultancy uitgevoerde vervolgonderzoek steenuil zoals dat heeft plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Oud Gastel Noord", welk plangebied aangrenzend is aan onderhavig plangebied (rapportage steenuilenonderzoek Oudendijk/Rijpersweg te Oud Gastel, bureau Econsultancy d.d. 22 augustus 2013, projectnummer 13063369).

Uit dat vervolgonderzoek steenuil is gebleken dat de onderzoeklocatie (plangebied Oud Gastel Noord) inderdaad deel uitmaakt van de steenuil en binnen de grenzen van de onderzoeklocatie een broedplaats/territorium van de steenuil aanwezig is. Daarnaast is duidelijk geworden dat de steenuil voor diens foerageergebied sterk afhankelijk is van een beperkt aantal percelen binnen de onderzoeklocatie. Op basis daarvan is een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld met een deskundige op het gebied van steenuilen. Die maatregelen dienen nader in een mitigatieplan/protocol te worden vastgesteld.

Nu onderhavig plangebied in relatie tot de onderzoeklocatie een relatief klein projectgebied is de verwachting gerechtvaardigd dat dat dit weinig of geen relevantie

zal hebben voor de in het uitgevoerde vervolgonderzoek onderzochte aspecten en uit een afzonderlijk uit te voeren vervolgonderzoek niet zal blijken van nader te nemen maatregelen ter bescherming van het foerageergebied van de steenuil.

Om die reden is er door de gemeente mee ingestemd dat aangesloten kan worden bij het eerder uitgevoerde steenuilenonderzoek voor het plangebied van het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord” en thans geen afzonderlijk vervolgonderzoek nodig is.

Conclusie.

Het aspect natuur en ecologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen functiewijziging.

5.4 Bodemkwaliteit.

In het kader van de realisering van ruimtelijke plannen dan wel het vestigen van ruimtelijke functies kan de bodemkwaliteit een belangrijke afweging vormen. Bepalend hierbij is dan in welke mate gebruik wordt gemaakt van de bodem en of de bodemgesteldheid van dusdanige kwaliteit is dat vanuit dat opzicht tegen het voorgenomen gebruik geen overwegende bezwaren dan wel belemmeringen bestaan.

Binnen onderhavige ontwikkeling wordt de huidige bestemming “Wonen” geïntensiveerd door de bouw van 2 extra woningen. Vanuit een waarborg voor een aanvaard woon- en leefklimaat is het geboden nader inzicht te hebben in de bodemgesteldheid ter plaatse.

Inmiddels is door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BM/2407 - 2018, maart 2018). Het doel van het uitgevoerde bodemonderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen voor de gewenste bouw van 2 woningen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan voor de onderzoeklocatie het volgende worden geconcludeerd:

- a. in de bovengrond op het noordelijke terreindeel zijn lood, zink, koper, kobalt en PCB licht verhoogd aangetroffen. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;
- b. in de bovengrond op het zuidelijk terreindeel is alleen het gehalte lood licht verhoogd aangetroffen. Deze lichte verhoging heeft geen consequenties voor de bestemming wonen;
- c. in de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- d. in het grondwater zijn de gehalten aan cadmium en nikkel boven de streefwaarden aangetroffen. Het bariumgehalte is gelijk aan de tussenwaarde en het zinkgehalte overschrijdt de tussenwaarde. Ten aanzien van de matige zinkverhoging lijkt het erop dat het decennialange (tenminste 30 jaar) gebruik als paardenwei de oorzaak hiervan is. De paardenurine (geschat op 5 a 8 m³ per paard per jaar) is jarenlang in de bodem weggezakt en in het ondiepe grondwater terechtgekomen, hetgeen ten eerste een verlaging van de pH heeft veroorzaakt en kennelijk zorgt deze verzuring in combinatie met andere chemische processen ervoor dat zink makkelijk in de waterfase komt. Dit

betekent derhalve dat het evenwicht ten aanzien van zink in het grondwater ook weer herstelt indien het stuk grond niet meer als paardenwei in gebruik is. Uit eigen archief is een soortgelijk geval bekend (Haaren 2015) Uitgaande van het te verwachten herstel van de grondwaterkwaliteit ten aanzien van zink wordt nader onderzoek om deze reden dan ook niet nodig geacht.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemmingswijzigingsprocedure.

Een rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 8**).

Conclusie.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

5.5 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Eén van die aspecten betreft de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied. Daarbij dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Richtafstanden.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Toepassing richtafstanden.

De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door een overwegende woonfunctie. Op basis hiervan dient de directe omgeving van het projectgebied te worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven aanwezig enkel woonfuncties. Met het oog daarop hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden naar

mogelijke hinderlijke bedrijfsactiviteiten die een milieuhygiënische belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestane woonfunctie. Daarmee is een verantwoord woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden er geen bedrijven beperkt in hun functioneren.

Conclusie.

Het aspect hinderlijke bedrijfsactiviteiten vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging gericht op de bouw van 2 extra woningen.

5.6 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de verbeelding en in de planregels geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel. Het projectgebied is verder ook niet gelegen in een obstakelbeheer- of radarverstoringgebied.

Voordat met graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zullen initiatiefnemers een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

Conclusie.

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de voorgenomen bestemmingswijziging gericht op de bouw van 2 vrijstaande woningen.

5.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten, met uitzondering van:

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

Het projectgebied is weliswaar gelegen aan de Oudendijk doch dit betreft een weg waarvoor de maximumsnelheid is vastgesteld op 30 km per uur. Het akoestisch onderzoek heeft daarom plaatsgevonden in het kader van de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Doel van het onderzoek is dan ook geweest het bepalen van de geluidsbelasting op de geluidgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze resultaten te beoordelen in het kader van een goed akoestisch klimaat.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Agel Adviseurs te Oosterhout (rapportage 7 maart 2018, projectnummer 20170247). Een rapportage van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 9**).

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat de hoogst optredende cumulatieve geluidsbelasting 50 dB bedraagt ter plaatse van de voorgevel van de noordelijke woning. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening is het akoestisch klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestische omgeving geclassificeerd kan worden als goed.

Conclusie

Op basis van de rekenresultaten kan gesteld worden dat voor het onderdeel wegverkeerslawaai sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

5.8 Waterhuishouding

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient door een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de geplande ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse zowel in kwalitatief alsook in kwantitatief opzicht. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het waterschapsbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het daar waar mogelijk bevorderen van vernatting.

Voor de waterkwantiteit is het beheer gericht op voldoende afvoer om wateroverlast te voorkomen en om met peilbeheer een acceptabele grondwaterstand te houden en op waterconservering om verdroging te voorkomen.

Beleid Waterschap Brabantse Delta.

De locatie Oudendijk 66 te Oud Gastel valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap Brabantse Delta is dan ook verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken:

- het zuiveringsbeheer;
- het watersysteembeheer en
- het 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.

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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

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'.

Algemeen uitgangspunt is dat het hemelwater niet geloosd mag worden op het gemeentelijk riool maar middels infiltratie verwerkt wordt op het eigen perceel.

Het waterschap hanteert in dit opzicht een vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Beleid gemeente Halderberge.

Gemeente Halderberge heeft op 18 juli 2019 het 'GRP Halderberge, 2020-2023, Samen schakelen naar een toekomstbestendige waterketen' vastgesteld, hierna noemen 'GRP'. Dit plan is de opvolger van het in november 2013 vastgestelde 'GRP 2014-2019'.

In het GRP wordt beschreven hoe het stedelijk watersysteem in de huidige situatie functioneert en met welke uitdagingen en ontwikkelingen de gemeente in de nabije toekomst te maken krijgen. Dit dient als vertrekpunt voor de visie op lange termijn en de strategie op korte termijn en een transparante, toekomstbestendige financiering.

Waar de eerdere gemeentelijke rioleringsplannen nog overwegend handelden over het in stand houden van de rioolbuizen hebben, door in te spelen op extreme buien als gevolg van klimaatverandering bovengrondse voorzieningen steeds meer een prominente rol gekregen. De Albanovijvers, waterberging in Korenweide, bergingsvijvers van het plan Opperstraat in Hoeven en wadi's bij nieuwbouwprojecten zijn hiervan mooie praktijkvoorbeelden.

Deze voorzieningen zorgen ervoor dat geen wateroverlast ontstaat bij normale én bij extreme buien. Door klimaatverandering zal deze laatste categorie steeds vaker voorkomen. De kleine en grootschalige voorzieningen sluiten verder goed aan bij de

oorspronkelijke waterpartijen in de gemeente zoals de havens en stadsvijvers en verfraaien bovendien het aanzicht.

In het GRP worden een 7-tal waterketenpartners onderscheiden te weten: Europa, het rijk, provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, Brabant Water Evides, de gemeente en tenslotte de perceeleigenaar. Aan elke actor zijn taken en verantwoordelijkheden toebedeeld.

De gemeente heeft drie zorgplichten t.a.v. stedelijk waterbeheer:

- Inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater naar een zuiveringstechnisch werk (resultaatverplichting)
- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater dat perceeleigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken (inspanningsverplichting). Eventueel kan de gemeente hiervoor maatwerkvoorschriften of een gebiedsverordening instellen.
- Treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken (inspanningsverplichting). Voorwaarde hierbij is dat de maatregelen doelmatig zijn en niet tot de zorg van het waterschap/provincie behoren. De gemeente dient het loket te zijn voor grondwatervraagstukken binnen haar beheersgebied.

De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de staat van zijn woning en perceel. Dit betekent dat hij zelf verantwoordelijk is voor het op eigen perceel treffen van maatregelen om de waterdichtheid te garanderen en voor de inzameling van stedelijk afvalwater en overtollig hemelen grondwater. Pas als de perceeleigenaar zich redelijkerwijs niet kan ontdoen van het overtollige water, is er een taak voor de gemeente of waterschap.

De perceeleigenaar heeft daarnaast ook een zorgplicht. Dit betekent dat hij geen handelingen mag verrichten waarvan hij kan verwachten dat deze het doelmatige functioneren van (water)voorzieningen belemmeren.

Bij de invulling van de wettelijke watertaken en het nastreven van ambities gelden de volgende 3 leidende principes:

- meerwaarde creëren
- doelmatig waterbeheer;
- participatie

en zijn de volgende omgevingsgerichte lange termijn doelstellingen gesteld:

- bescherming van de volksgezondheid;
- droge voeten (bebouwd gebied);
- schoon water en een schone bodem.

Om aan de gestelde zorgplichten te kunnen voldoen zijn concrete strategieën ontwikkeld ten aanzien van afvalwater, hemelwater, grondwater, drinkwater en oppervlaktewater. Binnen elke strategie zijn nadere beleidskaders gesteld.

In relatie tot de voorgestane bouw van 2 woningen op een gedeelte van het perceel Oudendijk 66 is vooral de strategie hemelwater relevant. Uitgangspunt daarbij is dat ontwikkelingen benut worden om het grondwater aan te vullen en er voor te zorgen

dat het stedelijk watersysteem niet zwaarder wordt belast. Hiertoe zijn nadere eisen gesteld ten aanzien van de te realiseren waterbergingen bij nieuwe ontwikkelingen zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 6: Bergingseisen voor ontwikkelen

Oppervlak	Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling	Ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied
< 1.000 m ²	7 mm	0 mm
≥ 1.000 m ²	60 mm	60 mm over totale oppervlak, niet alleen de toename ten opzichte van het bestaande verhard oppervlak

Evenals dat het geval was in het voorgaande GRP gaat de voorkeur bij retentievoorzieningen uit naar vasthouden. Daarbij ligt de voorkeur op retentievoorzieningen die infiltratie van regenwater bevorderen of realisatie van oppervlaktewater (sloten, greppels en vijvers). Slechts in het geval dat bovengrondse retentie niet mogelijk blijkt te zijn, kunnen maatregelen worden toegepast zoals ondergrondse bergingskelders (bergen) of verruimen van de (regenwater)riolering (afvoeren).

Huidige situatie.

Het gedeelte van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan dat zal worden aangewend voor de bouw van 2 woningen is in de huidige situatie geheel onverhard en in gebruik als hobbymatige weidegrond. Vanuit het gedeelte van het plangebied dat zal worden aangewend voor de bouw van 2 woningen vindt geen afvoer van huishoudelijk afvalwater plaats. Het hemelwater ter plaatse van het plangebied kan, vanwege het in de huidige situatie ontbreken van bebouwing en oppervlakteverharding volledig worden verwerkt door infiltratie op de locatie zelf.

Toekomstige situatie.

In de nieuwe situatie zal een gedeelte van het plangebied worden aangewend voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Ondersteunend aan de te bouwen woningen zal het eveneens toegestaan zijn bijbehorende bijgebouwen op te richten en oppervlakteverhardingen te realiseren.

Voor de bouw van de 2 woningen zal het plangebied worden gesplitst in 2 afzonderlijke bouwkaavel. Kavel 1 zal een oppervlakte krijgen van 1034 m² en kavel 2 1276 m². Afgestemd op de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregels en inbegrepen de aan te brengen oppervlakteverhardingen zal dit tot de volgende toename van het verhard oppervlak leiden:

	Oppervlakte	Maximaal toegestane bebouwing	Maximale oppervlakte bestrating	Totaal	Vereiste bergingscapaciteit
Kavel 1	1034 m ²	356,5 m ²	180 m ²	536,5 m ²	3,75 m ³
Kavel 2	1276 m ²	365 m ²	180 m ²	545 m ²	3,8 m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Door de initiatiefnemers is er voor gekozen om het hemelwater afkomstig van de nieuw te realiseren bebouwing en de op het perceel aan te brengen

oppervlakteverharding af te voeren naar een aan de achterzijde in het perceel aan te brengen verlagings (Wadi). Hiervoor zal het maaiveld van beide percelen met 15 cm worden verlaagd voor kavel 1 over een oppervlakte van 16 m² en voor kavel 2 over een oppervlakte van 20 m². De verlagingen zullen beide rondom van een talud van 1,5 meter worden voorzien om aldus het hoogteverschil met het aangrenzende perceelsgedeelte op te heffen. Aldus ontstaat een bergingscapaciteit van respectievelijk 4,8 m³ en 5,7 m³.

Met de aldus te realiseren opvangvoorzieningen zal het van beide percelen afkomstige hemelwater op eigen perceel geborgen kunnen worden en ter plaatse kunnen infiltreren in de bodem. Het op te vangen hemelwater kan echter in voorkomende situaties ook gebruik worden voor verwerking op het plangebied zelf voor het besproeien van de tuin of anderszins.

Voorkomen van vervuiling.

Zowel de gemeente alsook het waterschap streven naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Om te waarborgen dat met de afvoer en infiltratie van dat hemelwater geen schadelijke stoffen kunnen uitspoelen en op die manier in de bodem terecht kunnen komen dient met de keuze van bouwmaterialen rekening worden gehouden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood. Met het ontwikkelde bouwplan en de keuze van bouwmaterialen zal met dit uitgangspunt rekening gehouden.

Verder zullen de te bouwen woningen worden aangesloten op het aan de Oudendijk aanwezige gemeentelijke rioolstelsel (gemengd stelsel) op basis waarvan het vrijkomend huishoudelijk afvalwater op een verantwoorde wijze kan worden afgevoerd.

Met de te realiseren opvang- en infiltratievoorziening zijn er vanuit hydrologisch opzicht geen belemmeringen voor de gewenste bouwplannen.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden).

Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In de Regeling NIBM is een lijst

met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de aangegeven regelingen is verder aangegeven dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Onderhavige ontwikkeling betreft het binnen de bestaande bestemming “Wonen” creëren van een bouwmogelijkheid van 2 extra woningen. Dit aantal blijft ruim onder de norm waarvoor tot een nader onderzoek ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zou dienen te worden gekomen.

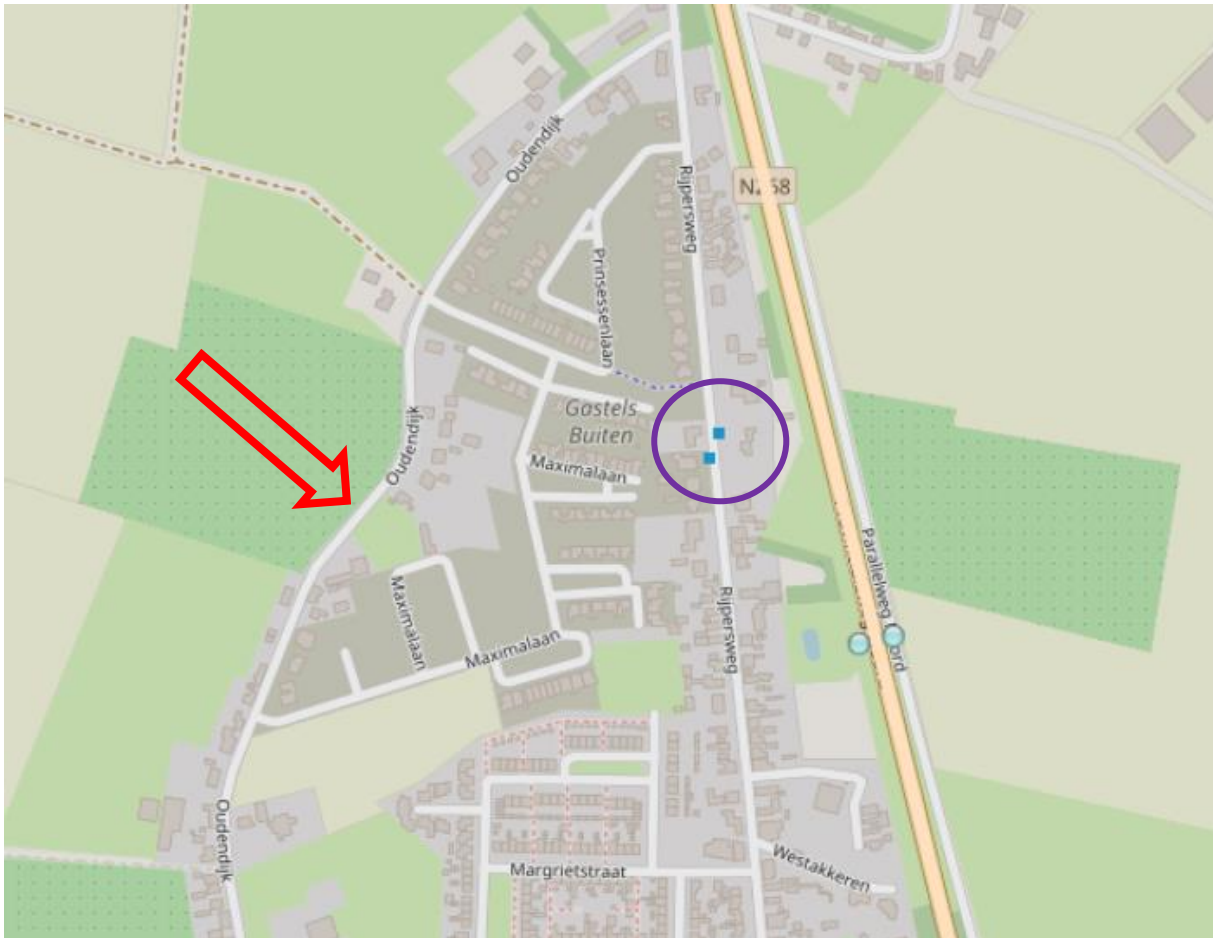
Via de NIBM-rekentool is een worst-case berekening gemaakt waaruit blijkt dat bij een toename van het aantal verkeersbewegingen van 20 voertuigen per dag nog altijd sprake is van 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

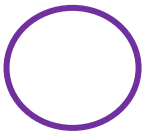
Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van het aspect Luchtkwaliteit is het tevens van belang onderzoek te doen naar het te verwachten woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Verzekerd dient te zijn dat er vanuit de omgeving geen belemmeringen zijn om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Voor het beoordelen van dit aspect is gebruik gemaakt van de gegevens zoals die opgenomen zijn op de Kaart Monitoring NSL 2019, zoals daarvan op de volgende pagina een uitsnede is weergegeven en waarop het plangebied nader is aangeduid.



Aanduiding plangebied



Aanduiding rekenpunten

Fig. 23 Kaart Monitoring NSL 2019

Rekenpunten tonen <input checked="" type="checkbox"/>		Wegvakken tonen <input checked="" type="checkbox"/>	
Rekenpunt kenmerk	NO2-concentratie	Wegkenmerk	Intensiteit totaal
Alleen toetspunten	<input checked="" type="checkbox"/>		
< 35 µg/m3	<input checked="" type="checkbox"/>	< 10.000	<input checked="" type="checkbox"/>
35 - 38.5 µg/m3	<input checked="" type="checkbox"/>	10.000 - 20.000	<input checked="" type="checkbox"/>
38.5 - 40.5 µg/m3	<input checked="" type="checkbox"/>	20.000 - 30.000	<input checked="" type="checkbox"/>
40.5 - 42.5 µg/m3	<input checked="" type="checkbox"/>	30.000 - 50.000	<input checked="" type="checkbox"/>
> 42.5 µg/m3	<input checked="" type="checkbox"/>	> 50.000	<input checked="" type="checkbox"/>

Fig. 24 Verklaringen aanduiding op Kaart Monitoring NSL 2019

Uit de op de kaart Monitoring NSL 2019 weergegeven informatie blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied 2 rekenpunten weergegeven zijn voor de NO₂ concentratie. De meetpunten zijn beiden gesitueerd aan de Provincialeweg-Noord welke is gelegen ten noordoosten van het plangebied. De afstand tussen het plangebied en de beide meetpunten bedraagt circa 400 meter. Uit de uitgevoerde metingen is gebleken dat de NO₂-concentratie < 35 µg/m³ bedraagt.

Verder is op het weergegeven kaartmateriaal aangegeven dat de verkeersintensiteit totaal ter plaatse van de Provincialeweg-Noord < 10.000 bedraagt.

Op basis van de weergegeven informatie kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied geen belemmering vormt om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Conclusie.

De Wet luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de gewenste bouw van 2 extra woningen.

5.10 Externe veiligheid.

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen.

De wettelijke regeling hiervoor is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes. Uit deze regelingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen vervolgens te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico.

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

Groepsrisico.

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

Risicobronnen kunnen vervolgens onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

Risicovolle inrichtingen.

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving van het projectgebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aan de Koelestraat in Oud Gastel bevindt zich het bedrijf Jora. Dit bedrijf vervoert dieselolie. Er is echter geen sprake van opslag van dieselolie binnen de inrichting zelf.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord”, dat aangrenzend gelegen is aan onderhavig projectgebied, een notitie opgesteld ten aanzien van dit transport. De conclusie daarvan is dat de omvang van het transport beperkt is en er geen sprake is van een relevant plaatsgebonden- of groepsrisico. Het transport leidt vanwege de aard en beperkte omvang niet tot relevantie risico's voor de omgeving. De door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant opgestelde notitie is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 10**).

(Transport)leidingen.

Ongeveer 140 meter ten westen van het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Het gaat om een aardgasleiding met een diameter van 4,5 inch en een druk van 40 bar. De PR 10-6-contour ligt niet binnen het plangebied. De PR 10-6-contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan. Het plangebied bevindt zich daarnaast ook niet binnen het invloedsgebied van de leiding, aangezien dit slechts tot 45 meter aan weerszijden van de leiding ligt. Een berekening van het groepsrisico is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste bestemmingswijziging.

5.11 Parkeren en ontsluiting.

Het projectgebied is gelegen aan de Oudendijk te Oud Gastel. Dit betreft een doorgaande weg die deels wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en deels voor hoofdzakelijk agrarisch bestemmingsverkeer van en naar de aanliggende agrarische percelen.

Ten behoeve van de ontsluiting van de beide te realiseren bouwkavels zal een directe aansluiting worden gerealiseerd op de Oudendijk. Nu dit geschiedt op een gedeelte van de Oudendijk dat voor het al aanwezige verkeer goed overzichtelijk is en ter plaatse van de beide te realiseren aansluitingen nog geen andere aansluitingen op de Oudendijk aanwezig zijn, levert het realiseren van 2 extra aansluitingen op dit gedeelte van de Oudendijk geen verkeerstechnische bezwaren op.

In het kader van de voorgenomen bouw van 2 vrijstaande woningen zal verder op elk van de bij de woningen behorend perceel worden voorzien in de aanleg van 2 parkeerplaatsen die dienen voor eigen behoefte. Verder wordt bij elk van de te realiseren woningen een bijgebouw gerealiseerd o.a. dienende voor de stalling van één motorvoertuigen. Per woning wordt op deze wijze op eigen terrein voorzien in de mogelijkheid tot het stallen van 3 motorvoertuigen.

Ter regulering van het parkeren heeft gemeente Halderberge beleid ontwikkeld in de vorm van de Kadernota Parkeren 2017-2021, hierna te noemen 'nota'. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2016. De nota is de opvolger van de Kadernota Parkeren 2012-2016 zoals die vastgesteld was in 2011.

Doel van de nieuwe nota is parkeren de aandacht geven die het verdient. Parkeren is een essentieel onderdeel van de verplaatsingsketen, en ook essentieel voor de kwaliteit van de leefomgeving, het woongenot en het succes van nieuwe ontwikkelingen. Met de nota is beoogd het aspect parkeren integraal neer te zetten. De nota fungeert daartoe als normenkader en toepassingsrichtlijn voor externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, etc.).

Eén van de uitgangspunten van het in de nota neergelegde parkeerbeleid is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de diverse voorkomende vormen van parkeren zoals parkeren in woonwijken, parkeren bij scholen en parkeren grote voertuigen.

In de nota is verder het grondgebied van de gemeente ingedeeld in 3 deelgebieden te weten;

- centrumgebied Oudenbosch (gebied A);
- overig kern Oudenbosch (gebied B);
- overig gemeente Halderberge (gebied C: Bosschenhoofd, Hoeven, Oud Gastel en Stampersgat, industriegebied Borchwerf).

In een afzonderlijke bijlage is, gerelateerd naar de aangehouden indeling in deelgebieden, voor de voorkomende functies en afhankelijk van de invulling daarvan, voorzien in concrete parkeernormen.

Het projectgebied is gelegen in de kern Oud Gastel en valt als zodanig binnen deelgebied C. Voor woningen > 90m² is voor deelgebied C de parkeernorm gesteld op 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Nu binnen voorliggend initiatief per woning op eigen terrein wordt voorzien in de mogelijkheid tot het stallen van 3 motorvoertuigen, wordt hiermee aan de gestelde parkeernorm voldaan.

Conclusie.

De aspecten verkeer en parkeerbehoefte vormen geen belemmering voor de gewenste bestemmingswijziging gericht op de bouw van 2 woningen.

6 Juridische vormgeving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de wijziging van de bestemming “Wonen” om binnen die bestemming de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk te maken. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Onderhavig bestemmingsplan betreft een partieel bestemmingsplan en vormt de juridische regeling voor het wijzigen van de bestemming “Wonen” waarbij, binnen die bestemming, de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudige verbeelding en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 6.2 wordt de inhoud nader toegelicht.

Bij het opstellen van de regels is om meerdere redenen aansluiting gezocht bij de regels zoals zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord”. Allereerst wordt hierdoor de uniformiteit in regels zo veel mogelijk gewaarborgd. Verder ziet het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord” op het gebied grenzend aan de achterzijde van de thans te bebouwen percelen en zijn de regels van dat bestemmingsplan mede afgestemd op de aan het plangebied omliggende bebouwing waaronder de bestaande woonbebouwing aan de Oudendijk.

6.2 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)

De tot “Wonen” bestemde gronden zijn gesitueerd ter plaatse van de voorgestane locatie van de beide te bouwen woningen. Daarbij is er voor gekozen om op het gehele perceel de bestemming ‘Wonen’ te projecteren en door de opname van een bouwvlak op de verbeelding de locatie van de te bouwen woningen vast te leggen. Verder is op de verbeelding voorzien in een aanduiding op basis waarvan de situering van de bij de woning te bouwen bijbehorende bijgebouwen is gereguleerd.

De regels behorende bij de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn qua systematiek daar waar mogelijk afgestemd op de voorschriften behorende bij de bestemming “Wonen” uit het bestemmingsplan “Oud Gastel Noord”. Bepaald is waar en tot welke maatvoeringen bebouwing ten dienste van de bestemming “Wonen” mogen worden opgericht.

Verder is in deze regels een afzonderlijke bepaling opgenomen gericht op het in stand houden van de landschappelijke inrichting van het perceel en de sloop van het bijgebouw op het perceel Oudendijk 66 te Oud Gastel.

Waarde – Archeologische historische bebouwing (artikel 4)

In dit artikel zijn regels opgenomen welke er op gericht zijn de ter plaatse aanwezige archeologische waarden te beschermen. Daartoe is een regeling opgenomen ten aanzien van de op deze gronden op te richten bebouwingen en voor het uitvoeren van werken welke mogelijke archeologische waarden zouden kunnen schaden.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 5)

In dit artikel zijn regels opgenomen welke er op gericht zijn de ter plaatse aanwezige hoge archeologische waarden te beschermen. In aanvulling op de in artikel 4 gestelde regels zijn daartoe aanvullende regels opgesteld voor de op deze gronden op te richten bebouwingen en voor het uitvoeren van werken welke mogelijke archeologische waarden zouden kunnen schaden.

Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels aanvullende algemene regels gesteld.

Anti-dubbelregel (artikel 6)

Dit artikel bevat de anti-dubbelregelbepaling zoals deze verplicht is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel zijn algemene regels gesteld ten aanzien van het parkeren en het bouwen, o.a. betrekking hebbend op het ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is voorzien in gebruiksregels voor het binnen de aangegeven bestemmingen toegelaten gebruik o.a. betrekking hebbend op het parkeren en de niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

Dit artikel beschrijft een aantal situaties waarin kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregel (artikel 10)

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij de inwerkingtreding van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel (artikel 11)

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Door initiatiefnemers is met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan initiatiefnemers zich tegenover de gemeente verplicht hebben om, conform de Legesverordening, de verschuldigde bedragen voor het voeren van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan te zullen voldoen en een nader bepaalde financiële bijdrage zullen leveren ten behoeve van de reserve bovenwijkse voorzieningen. In de anterieure overeenkomst is ook een regeling opgenomen voor mogelijke planschadeclaims.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een bouwtitel voor de bouw van 2 vrijstaande grondgebonden woningen op een gedeelte van het perceel Oudendijk 66 te Oud Gastel. De woningen worden op een gepaste wijze toegevoegd aan de bestaande stedenbouwkundige structuur van de kern Oud Gastel. Tevens wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de actuele beleidskaders van het rijk, de provincie en gemeente.

Het bestemmingsplan is verder zodanig ontwikkeld dat met de uiteindelijk te realiseren woningen zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaren/gebruikers van de direct aangrenzende percelen Oudendijk 66 en Oudendijk 66a waarbij is beoogd de privacy van de omliggende percelen zo veel als mogelijk te bewaken.

Door initiatiefnemers zijn de eigenaren/gebruikers van de direct aan het plangebied grenzende percelen inmiddels persoonlijk benaderd en is nadere uitleg gegeven over de door hen ontwikkelde plannen. Het betreft dan de locaties Oudendijk 66, 66a en 68. Door de eigenaren/gebruikers van genoemde locaties is aangegeven dat zij tegen de voorgestane bouw van de beide woningen op een gedeelte van het perceel Oudendijk 66 geen overwegende bezwaren hebben.

In het kader van de verdere vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan bestaat voor betrokkenen overigens nog de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen. In totaal zijn 5 vooroverlegreacties ingekomen. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Overleg, welke als bijlage 11 bij deze toelichting is gevoegd.

7.2.2 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het plan (de bouw van 2 woningen op een gedeelte van een bestaand woonperceel) heeft de gemeente Halderberge de gevoerde omgevingsdialoog en het vooroverleg als voldoende aangemerkt en besloten het voorontwerpbestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen.

7.2.3 Ontwerp bestemmingsplan

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daartoe vanaf 10 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon door een ieder schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan worden ingediend.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2.4 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage is gelegd, is op 23 juni 2022 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Halderberge. De gemeenteraad heeft besloten tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Wel dient het vastgestelde bestemmingsplan te worden gepubliceerd en ter inzage te worden gelegd.

Vervolgens kan, gedurende zes weken, met ingang van de dag volgend op de bekendmaking van het raadsbesluit, het bestemmingsplan en bijbehorende stukken, tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep worden ingesteld.

Beroep kan worden ingesteld door:

- een belanghebbende;
- een niet-belanghebbende die tijdig een zienswijze aangaande het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad heeft kenbaar gemaakt;
- een niet-belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
- een niet-belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die de gemeenteraad van Halderberge bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht.

Bijlagen.

1. Berekening kwaliteitsverbetering
2. Situatieschets te slopen bebouwing
3. Archeologisch vooronderzoek
4. Archeologisch onderzoek incl. proefsleuven
5. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
 6. Stikstofberekening
 7. Quicksan flora en fauna
 8. Bodemonderzoek
 9. Akoestisch onderzoek
 10. Notitie externe veiligheid
 11. Nota van Overleg