

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Halderberge

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Lollestraat 40” te Oudenbosch



Gemeente Halderberge

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning

“Lollestraat 40” te Oudenberg

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Besluitcontour
id.nr. : NL.IMRO.1655.AFW0012-C001
d.d. : 28-10-2014

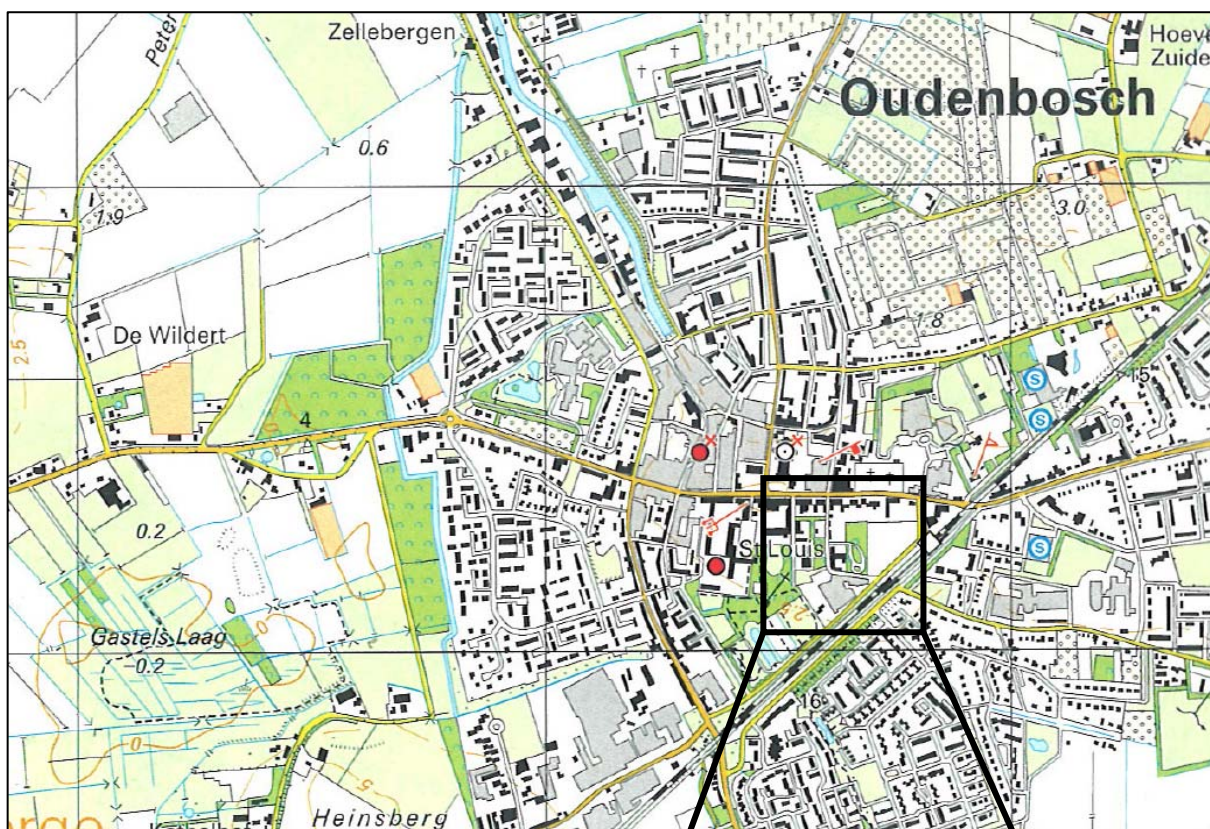
Projectleider:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets:	dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status:	vastgesteld

Ruimtelijke onderbouwing

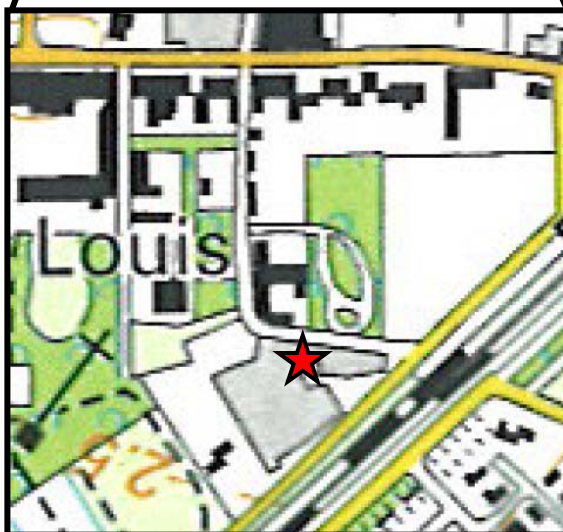
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Huidig bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Nationaal beleid	9
2.3	Provinciaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	14
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Gemeente Halderberge.....	21
3.3	Dorpskern Oudenbosch	21
3.4	Huidig gebruik plangebied.....	22
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	Planopzet.....	23
4.2	Verkeer en parkeren	25
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem.....	28
5.3	Waterhuishouding	28
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	33
5.5	Flora en fauna.....	37
5.6	Akoestiek	39
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	42
5.8	Externe veiligheid	45
5.9	Kabels en leidingen.....	49
5.10	Luchtkwaliteit	50
5.11	Ladder duurzame verstedelijking	51
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	52
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	55
6.3	Economische uitvoerbaarheid	55
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
7.1	Planologische procedure	57
7.2	Vooroverleg	57
7.3	Tervisielegging.....	58
7.4	Vaststelling	58
8	CONCLUSIE EN AFWEGING	59

Bijlagen



De bebouwde kom van Oudenbosch weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer beoogt aan de Lollestraat 40 in de kern van Oudenbosch, kadastraal bekend als gemeente Oudenbosch, sectie D, perceel 3526 (gedeeltelijk), een woning te realiseren. Het plangebied is gelegen ten westen van, en grenzend aan, een blok aaneengebouwde woningen aan de Lollestraat. Op het perceel was voorheen een bedrijf gevestigd, welke reeds geruime tijd geleden is geamoveerd. Op de plaats van het bedrijf is, enkele tientallen meters ten westen van het plangebied, door initiatiefnemer een complex met gestapelde woningen gerealiseerd. Het resterende deel van het voormalige bedrijfsterrein, waar ook het onderhavige gebied deel van uit maakt, kent gedeeltelijk een groene invulling en is daarnaast in gebruik als parkeerterrein.

In december 2005 is voor de historische kern van Oudenbosch de 'Gebiedsvisie Oudenbosch' vastgesteld, als uitwerking van de Structuurvisie Plus (2001, thans niet meer vigerend). Het doel van de visie is richting en structuur te geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen die het toekomstbeeld van het dorp mede zullen bepalen. Het gebiedsdeel 'Tivoliplein', waarin het onderhavige plangebied gelegen is, is één van de negen deelprojecten van deze gebiedsvisie. Voor dit gebiedsdeel is in maart 2009 het 'Beeldkwaliteitsplan Tivoli e.o.' vastgesteld. In dit Beeldkwaliteitsplan wordt eveneens een onderscheid gemaakt in verschillende gebiedsdelen. Het onderhavige plangebied is gelegen in deelgebied 9. Voor de onderhavige locatie in dit deelgebied wordt in het beeldkwaliteitsplan aangegeven dat de hoek in de bebouwing aan de Lollestraat wordt hersteld. De bebouwing mag 2 lagen met kap bedragen, waarbij één laag 3 meter hoog is. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter, zodat wordt aangesloten op het aangrenzende rijtje woningen. De ruimte rondom de locatie dient een groene invulling te krijgen.

Het hiervoor beschreven bouwplan van initiatiefnemer aan de Lollestraat 40 voorziet in het herstellen van de in het beeldkwaliteitsplan genoemde hoek in de bebouwing aan de Lollestraat.

Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De bovengeschetste ontwikkeling aan de Lollestraat 40 is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch" van de gemeente Halderberge. Dit bestemmingsplan is

door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld op 20 juni 2013. Eén van de wijzigingen bij de vaststelling van dat plan betrof het onderhavige plangebied. In het ontwerp bestemmingsplan was het onderhavige plangebied, overeenkomstig de overige gronden bij het reeds gerealiseerde voorgenoemde appartementencomplex, bestemd met de bestemming 'Groen'. Deze bestemming komt overeen met het feitelijke gebruik van de locatie, maar doet geen recht aan datgene dat de gemeente in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' heeft vastgelegd in de gebiedsvisie noch aan de bestaande rechten op de locatie. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Komplan" uit 1978 van de gemeente Oudenbosch had het onderhavige perceel de bestemming 'Industrie'. In het vastgestelde bestemmingsplan voor de kern Oudenbosch is deze omissie hersteld door weer de vigerende bestemming 'Bedrijf' op te nemen (bestaande rechten). Deze bestemming maakt de realisatie van de beoogde woning juridisch-planologisch eveneens niet mogelijk. De beoogde ontwikkeling past ook niet binnen de afwijkingsregels in het vigerende bestemmingsplan en de ontwikkeling valt niet aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform de standaard van de gemeente Halderberge. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig; middels deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken.

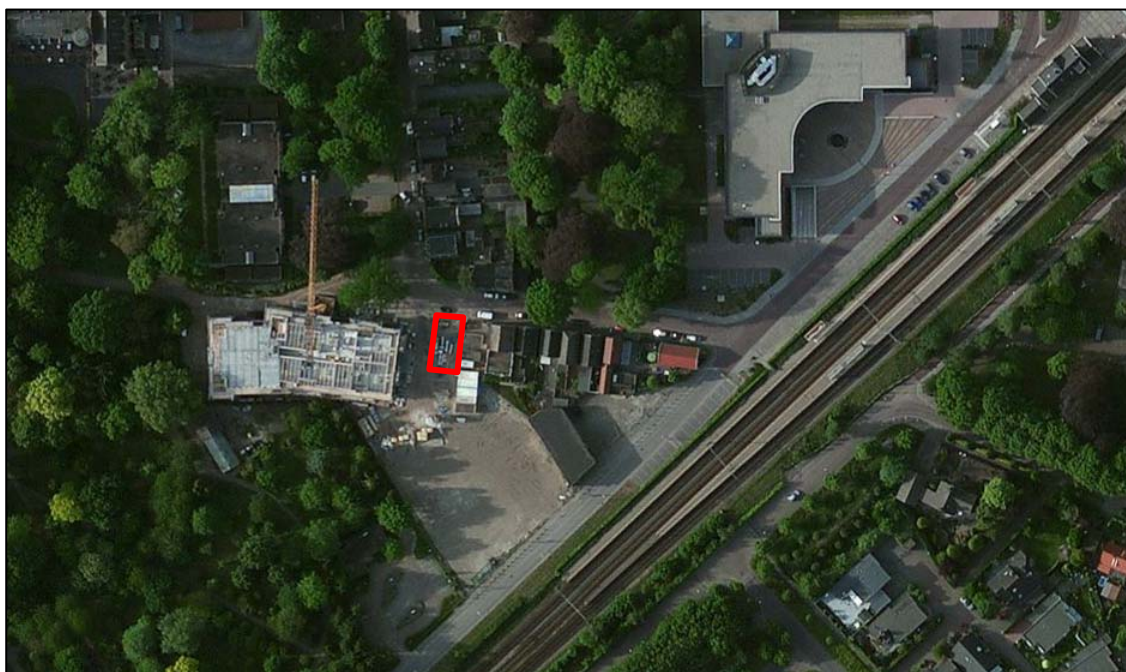
Dit projectafwijkingsbesluit kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verankeren van de in de gebiedsvisie gewenste bebouwingsmogelijkheden op het perceel aan de Lollestraat 40, dit betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Oudenbosch, sectie D, onder nr. 3526;
- het juridisch-planologisch saneren van de mogelijkheden tot het oprichten van bedrijfsbebouwing en het gebruik van gronden ten behoeve van een bedrijf op de voorgenoemde locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het centrum van Oudenbosch, op korte afstand van detailhandelsvoorzieningen en maatschappelijke functies die zijn gelegen aan en rondom de Markt. Deze functies bevinden zich ten noorden van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is het gemeentehuis gelegen en ten zuiden van het plangebied is het tracé van de spoorweg Roosendaal – Lage Zwaluwe gelegen. Ten westen van het plangebied zijn, in het kader van de herontwikkeling 'Tivoliplein e.o.' gestapelde woningen gerealiseerd in een groene setting.

Het plangebied grenst in het oosten aan het belendende perceel met woning aan de Lollestraat 42 en in het noorden aan de openbare ruimte van de Lollestraat. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door braakliggende gronden die op 30 meter afstand van de Lollestraat zijn gelegen. De westelijke grens wordt gevormd door groenvoorzieningen bij de recent gebouwde gestapelde woningen. Een satellietfoto met daarop aangegeven de begrenzing van het plangebied is hieronder weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven door middel van de bijgesloten besluitcontour.



Satellietfoto met in rood weergegeven de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving in Oudenbosch. Het westelijk gelegen in aanbouw weergegeven complex is inmiddels gerealiseerd.

1.3 Huidig bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch", zoals gewijzigd vastgesteld op 20 juni 2013. In dit bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de voorheen gevestigde fabriek Buijs, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Komplan" uit 1978 zijn hierin overgenomen. In dit bestemmingsplan, vastgesteld op 18 mei 1978 en vervolgens goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 december 1979, was aan de onderhavige gronden de bestemming 'Industrie' gegeven. In 2008 is een vrijstellingsprocedure conform art. 19 WRO doorlopen voor de realisatie van gestapelde woningen met daar omheen groenvoorzieningen. Deze gestapelde woningen zijn ten westen van het plangebied gelegen, echter het plangebied maakte wel deel uit van het toenmalige besluitgebied. Bij het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Kom Oudenbosch" is er voor gekozen om de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals deze waren opgenomen in 1978 terug te brengen.

Beoordeling

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' met de daarbij behorende overige bouwwerken alsmede ontsluitingspaden en parkeervoorzieningen. Het huidige plangebied maakt deel uit van het bouwvlak. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter. Het is verboden de gebouwen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als woning. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan strijdig is met het huidige bestemmingsplan zowel wat betreft gebruik als wat betreft het bouwen. Het plan voorziet namelijk in de bouw van een woning met een bouwhoogte van 10 meter.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure weergegeven en in hoofdstuk 8 de conclusie en planologische afweging weergegeven.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Halderberge heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit projectafwijkingbesluit relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van één woning in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De SVIR stelt expliciet dat het Rijk geen rol voor zich ziet weggelegd in het kader van binnenstedelijk bouwen. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van projectafwijkingbesluiten, komt elders in deze ruimtelijke onderbouwing aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit projectafwijkingbesluit moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

2.3 **Provinciaal beleid**

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 (SVRO), 2014

Toetsingskader

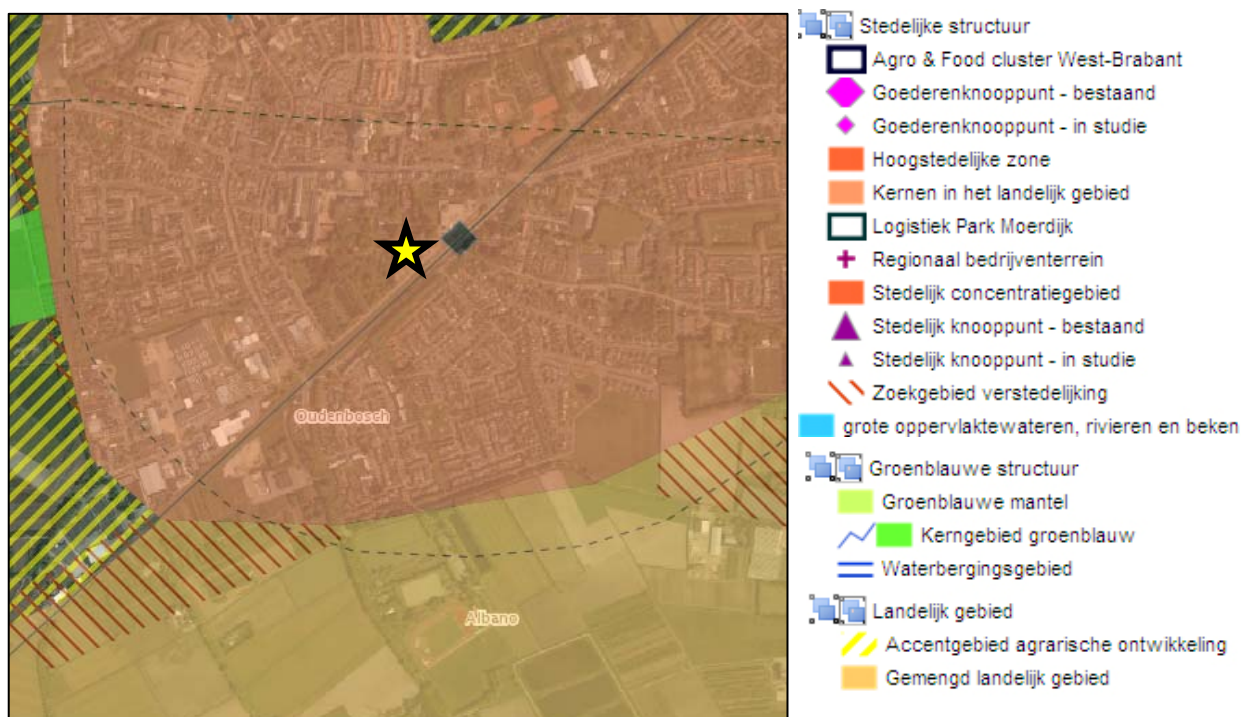
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Oudenbosch geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Oudenbosch onder valt en waartoe het grootste gedeelte van het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van

nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen. In de onderhavige situatie wordt in het bestaand stedelijk gebied van Oudenbosch beoogd een thans braakliggend kavel te bebouwen. De hier voorheen aanwezige fabriek is reeds geamoveerd, waardoor er op dit moment sprake is van intensivering van het ruimtegebruik. Eveneens vindt er een andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik plaats, namelijk inbreiding, door in bestaand stedelijk gebied woningbouw mogelijk te maken.



*Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014. Het plangebied is weergegeven met een gele ster.
Bron: provincie Noord-Brabant*

Conclusie

De onderhavige ontwikkelingen zijn passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

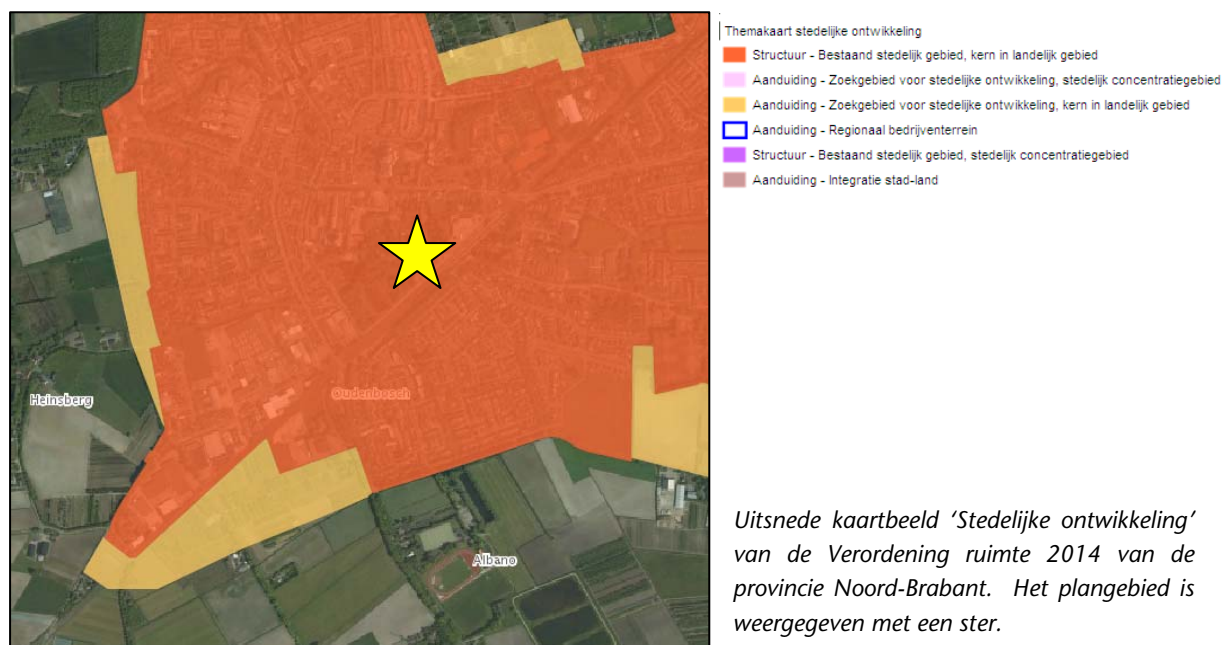
Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari

2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3). In artikel 4.3 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De kern Oudenbosch waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.



Beoordeling

De realisatie van één vrijstaande woning past binnen de regionale woningbouwafspraken. Met het onderhavige bouwplan vindt aan de Lollestraat zowel inbreiding, als intensivering van het ruimtegebruik plaats; er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de ligging in bestaand

stedelijk gebied is de onderhavige ontwikkeling passend binnen de regels voor verstedelijking van de Verordening ruimte 2014.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels uit de Verordening ruimte 2014.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025, 2013

Toetsingskader

In de structuurvisie Halderberge wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte (financiële) middelen in de komende jaren. De structuurvisie biedt een kader met voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025. Het voor de onderhavige ontwikkeling relevante kader bestaat uit het kader voor woningbouwopgaven en het ruimtelijk-stedenbouwkundige kader zoals dat is opgesteld voor ieder van de kernen binnen de gemeente Halderberge.

Kader voor de functie 'Wonen'

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat de toekomstige woningbehoefte sterk samenhangt met demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin zal de vraag naar woningen in de komende periode beperkt zijn, er komt waarschijnlijk een einde aan de groei. De nieuwbouwopgave komt nog maar overeen met circa 5% van de reeds bestaande voorraad woningen. In kwalitatieve zin is er sprake van een kwalitatieve discrepantie tussen de bestaande voorraad (vooral grondgebonden rijwoningen) en de te verwachten vraag vanuit kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. Dit betekent dat er een stevige herstructurering van de bestaande woningvoorraad nodig is, vooral op die plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn. Dit betekent dat er relatief minder gebouwd, meer gesloopt en dat er andere typen woningen gebouwd moeten worden. Dit geldt niet alleen voor de corporatiesector (sociale huur) maar ook voor de vrije sector (huur en koop). Daarbij zijn creatieve oplossingen nodig, waarbij de eigen kwaliteit en identiteit van de kernen niet in het geding zijn. De forse herstructureringsopgave (sloop/verdunning/aanpak openbare ruimten) trekt een zware wissel op de verdieneffecten van woningbouw. Juist de kwaliteit van de woonomgeving is sterk bepalend voor de woonbeleving/leefbaarheid. Om deze reden zal de herstructurering van de woningen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel in beleving, in functionaliteit als in duurzaamheid en klimaatbestendigheid.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig kader Oudenbosch

De ruimtelijke structuur van Oudenbosch wordt nu (nog) gedomineerd door twee infrastructurele zwaargewichten, de spoorlijn en de doorgaande weg. Door de aanleg van de zuidelijke omlegging kan de bestaande weg afgewaardeerd en heringericht worden en (weer) deel gaan uitmaken van de structuur in de kern. De spoorlijn zal – ook als de zo gewenste goederenspoorlijn langs de A17 wordt aangelegd – een scheidend element blijven, te meer omdat er sprake is van een beperkt aantal gelijkvloerse kruisingen. Oudenbosch kent daardoor

twee deelgebieden met een eigen voorzieningenniveau. Een veelsoortige opgave ligt in het deelgebied ten noordwesten van de spoorlijn. Daar ligt het centrum van Oudenbosch met op het vlak van detailhandel en horeca het meest veelzijdige aanbod. Dit is de plek om publieksfuncties te concentreren en detailhandel en horeca toe te voegen. Daarbij gebruik makend van de aantrekkingskracht op het vlak van cultuurhistorie (onder meer de Basiliek en de (voormalige) kloostercomplexen) en van waterrecreatie. De grotere cultuurhistorisch belangrijke complexen komen beter tot hun recht als de openbare ruimte eromheen wordt verbeterd.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de in de structuurvisie geduide 'Omgeving Arboretum', een relatief stedelijke zone tussen centrum en station, waar naast diverse voorzieningen zoals het gemeentehuis nieuwbouw is en wordt gepleegd in de vorm van onder meer appartementen. Op structuurniveau is ter plaatse van het Arboretum een ingreep gewenst om de deelgebieden ter weerszijden van de spoorlijn beter met elkaar te verbinden. Deze verbinding onder het spoor door beperkt de scheidende werking van de spoorlijn.



Kaart met daarop weergegeven het toekomstbeeld voor de kern Oudenbosch. De kaart maakt onderdeel uit van de structuurvisie

Strategie

Ten behoeve van het uitvoeren van het ruimtelijk beleid zoals dat is vastgelegd in de functionele en ruimtelijk-stedenbouwkundige kaders, hanteert de gemeente Halderberge acht verschillende

strategieën. De te volgen strategie wordt per gebied bepaald. Voor het onderhavige plangebied (Tivoli) is de strategie 'ontwikkelen' bepaald. Deze strategie houdt in dat de gemeente ontevreden is over de huidige functie, nieuwe kansrijke functies wil inbrengen, duidelijkheid over kwaliteit en procedure wenst en een actieve, eventueel risicodragende, benadering om de procedure te doorlopen wil afwegen.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van één woning in het centrum van Oudenbosch. De realisatie van dit initiatief draagt bij aan de herstructurering van het centrum en daarnaast aan het doel om bebouwing van hoge kwaliteit toe te voegen. De woning sluit aan bij de behoeften van doelgroepen van het woningbouwbeleid en is gelegen op een locatie met veel voorzieningen. Deze locatie is met name geschikt voor jongeren en ouderen. Met het te realiseren gebouw wordt een bestaand rijtje woningen aan de Lollestraat op een kwalitatief hoogwaardige wijze afgerond. Tussen deze afronding en het gerealiseerde complex met gestapelde woningen is een opening in de bebouwing. Hierdoor is ruimte gereserveerd voor het in de toekomst realiseren van een ingreep die de gebieden aan weerszijden van het spoor met elkaar verbindt. Het onderhavige initiatief past in de door de gemeente gehanteerde strategie voor dit gebied, namelijk het 'ontwikkelen' van nieuwe kwaliteiten.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief passend is in het ruimtelijke beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Halderberge 2025.

Gebiedsvisie Oudenbosch, 2005

Toetsingskader

Als nadere uitwerking van onder andere de Structuurvisie Plus uit 2001 en de toenmalige beleidsafspraken die zijn gemaakt in verband met de uitwerking van de Pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' is door de gemeente een gebiedsvisie opgesteld voor met name het historische gedeelte van de kern Oudenbosch. Deze keuze hangt samen met de uitgangspunten in de toen vigerende structuurvisie dat er in de kernen met name aandacht wordt gegeven aan het behouden en versterken van bestaande historische structuurdragers en landschappelijke elementen. Binnen de kernen dient de nadruk te liggen op inbreiden en herontwikkelen. De gebiedsvisie is op 8 december 2005 door de gemeenteraad vastgesteld en is een toetsings- en ontwerp kader voor concrete uitwerkingsplannen.

De gebiedsvisie is een handleiding voor alle toekomstige ontwikkelingen in de kern Oudenbosch. De visie is op twee speerpunten gebaseerd, namelijk relaties leggen tussen de verschillende onderdelen van de kern Oudenbosch en het ontwikkelen van nieuwe invullingen binnen typisch Oudenbossche karakteristieken. Bij de opzet van de gebiedsvisie is de cultuurhistorische onderlegger van de kern bepalend geweest. Niet alleen moeten waardevolle oude delen zoveel als mogelijk worden gerestaureerd, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden afgestemd op het bestaande cultuurgoed.

Volgens de gebiedsvisie is dit gedeelte van Oudenbosch in negen op zichzelf staande ruimtelijke structuren te onderscheiden. Een structuur is te onderscheiden op basis van de eigen ruimtelijke structuur, historie, functie, morfologie en beeld. In de gebiedsvisie zijn de structuren elk benoemd als deelgebied en afzonderlijk van elkaar uitgewerkt.

Beoordeling

Het plangebied is onderdeel van het deelgebied Saint Louis / Tivoli / Parklaan. Kenmerkend voor dit gebied zijn de historisch ontstane structuren en de aanwezigheid van karakteristieke gebouwen. Ten tijde van het opstellen van de gebiedsvisie was de bebouwing van de hier voorheen aanwezige fabriek van Buijs nog aanwezig. In de gebiedsvisie wordt voorzien dat hier nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden.

Conclusie

Het ontwikkelen van de onderhavige locatie wordt in de gebiedsvisie voorzien. Een nader toetsingskader wordt neergelegd in een uitwerking van de gebiedsvisie.

Beeldkwaliteitplan Tivoli e.o., 2009*Toetsingskader*

Het beeldkwaliteitsplan Tivoli e.o. beschrijft het plangebied dat wordt begrensd door de Mark / Sint Bernaertstraat, Molenstraat en Parklaan. De reden om tot een beeldkwaliteitsplan te komen voor dit plangebied wordt gevonden in de gezamenlijke ontwikkeling die door de gemeente en onder andere de initiatiefnemer wordt voorgestaan. Hiervoor is een intentieovereenkomst aangegaan dat de basisstructuur vormt. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is enerzijds om te fungeren als inspiratiebron voor architecten en anderzijds als toetsingskader voor toekomstige bouwplannen in het gebied. Het stuk dient te worden gezien als een nadere uitwerking van de Gebiedsvisie voor het plangebied 'Tivoli e.o.'.

In de analyse van het gebied 'Tivoli e.o.' komt naar voren dat de stenige bebouwing vooral aan de noordzijde is gelegen. In het zuidelijke gedeelte is relatief veel groen aanwezig. Dit zorgt voor een overgang tussen rood (bebouwing) en groen (natuur) die versterkt zou moeten worden in het tussenliggende gebied. De toegang tot het gebied zou verbeterd kunnen worden en de rommelige indrukken van sommige entreegebieden zouden moeten worden opgeheven.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in deelgebied 9. Ten aanzien van dit deelgebied worden randvoorwaarden gesteld die betrekking hebben op de ruimtelijke opzet, de architectuur en de openbare ruimte. Ten aanzien van het voorliggende initiatief wordt bepaald dat de hoek in de bebouwing die de Lollestraat begeleidt wordt hersteld. De bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen met kap, waarbij de bouwhoogte van één laag 3 meter is. De bebouwing dient aan te sluiten op het bestaande rijtje woningen. De maximale bouwhoogte is 10 meter. Tenslotte is bepaald dat de nokrichting hetzelfde dient te zijn als de bestaande aangrenzende panden. De voorwaarden zoals deze zijn gesteld worden geborgd in het projectafwijakingsbesluit. In het ontwerp van de beoogd te realiseren woning wordt rekening gehouden met de inpassing in de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan wordt op de afbeelding die bij de gestelde randvoorwaarden is gevoegd melding gemaakt van de realisatie van drie woningen. In het onderhavige plan wordt op deze plaats één woning gerealiseerd.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief past binnen de randvoorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

Verkeersstructuurplan 2010-2015, 2009

Toetsingskader

Het verkeersstructuurplan, vastgesteld door het college op 20 oktober 2009, is een weergave van hoe de huidige en toekomstige verkeersstructuren in de gemeente vormgegeven moeten worden om het verkeer nu en in de toekomst op een veilige manier te kunnen afwikkelen. In het plan wordt een vergrote herkenbaarheid van de wegenstructuur voorgesteld, waardoor de kans op ongevallen afneemt en de onderlinge bereikbaarheid tussen de verschillende kernen verbetert. Het plan geeft weer op welke wegen een bepaalde verkeersdoelgroep (auto/fiets/voetganger/openbaar vervoer) gewenst is en waar niet. Bij de inrichting van wegen wordt een duidelijke keuze gemaakt tussen verkeers- en verblijfsgebieden en er wordt ingezet op het stimuleren van de fiets en het openbaar vervoer. Voor Oudenbosch geldt dat de komtraverse al jaren zorgt voor leefbaarheids- en verkeersveiligheidsproblemen. Er is sprake van geluid- en trillingshinder, de luchtkwaliteit staat onder druk, wegen zijn moeilijk oversteekbaar en is bijna geen ruimte voor fietsers. De komst van de rondweg gaat ervoor zorgen dat minder verkeer door de kern rijdt. Zodra deze rondweg is gerealiseerd (naar verwachting in 2014) kunnen maatregelen worden genomen ten behoeve van verdere ontlasting van de kern en om extra kansen te bieden voor de ruimtelijke ontwikkelingen, hiervoor zijn in het Verkeersstructuurplan meerdere varianten voorgesteld.

Beoordeling

Door de aanleg van de rondweg wordt het centrum van Oudenbosch ontlast. Dit komt de leefbaarheid van de kern ten goede. Zo worden de centrumvoorzieningen beter bereikbaar. Het plangebied is gelegen nabij het centrum; het afnemen van het verkeer heeft zodoende een goede invloed op het woon- en leefklimaat aan de Lollestraat.

Conclusie

Het nemen van verkeerskundige maatregelen in de nabije toekomst heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat in het centrum van Oudenbosch.

Woonvisie Halderberge: diversiteit in kwaliteit

Toetsingskader

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

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

Een nadere detaillering van deze uitgangspunten wordt door de volgende figuur weergegeven.

Algemeen	Specifiek ¹
A. Handhaven en versterken van kwaliteit en identiteit van de verschillende kernen B. Bouwen van voldoende woningen voor de eigen behoefte en een beperkte groei als gevolg van de werkgelegenheidsgroei in de regio C. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad (woningen en woonomgeving) D. Vergroten van diversiteit en kwaliteit van het aanbod via nieuwbouw E. Realiseren van kwalitatief goede nieuwbouw (kleinschalig, voldoende beeldkwaliteit, duurzaam, (sociaal) veilig, levensloopbestendig) F. Voorzien in de behoefte aan passende woningen voor starters en senioren in iedere kern G. Voorzien in de behoefte van de doelgroep aan goedkope en betaalbare huurwoningen H. Samenwerken met corporaties, zorginstellingen en marktpartijen	- o Uitbreiding van de woningvoorraad tot 2019 met 1.150 woningen voor de eigen behoefte (overeenkomstig de provinciale woningbehoefteinschatting) en 160 woningen voor extra groei als gevolg van de werkgelegenheidsontwikkeling in de regio. (A, B, D, E, F, G) - o Zorgdragen voor overplanning aan woningbouwplannen voor opvangen van planuitval en vertraging (B) - o Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen en wijken door (C): - o gebiedsgericht aanpakken van gebieden met concentraties van verouderde woningen en/of een verouderde woonomgeving - o alert inspelen op leefbaarheidsknelpunten die zich in bestaande wijken voordoen - o overleggen met Bernardus Wonen over verbetering van hun bestaand woningbezit (o.m. in energetisch opzicht) - o Beperken van risico van overproductie door (B, D): - o Geen nieuwe initiatieven in het woningbouwprogramma op te nemen tenzij deze in de plaats treden van reeds in het woningbouwprogramma opgenomen plannen - o Bewaken van de diversiteit in het aanbod bij het jaarlijks actualiseren van het woningbouwprogramma - o Opdelen en faseren van grotere plannen in kleine clusters - o Vergroten van aanbod woningen voor starters door (A, F, G): - o Realiseren van woningen in de goedkope en betaalbare koopsector en de betaalbare huursector - o Bevorderen van de doorstroming door realisatie van het woningbouwprogramma - o Voortgaan met het verstrekken van startersleningen - o Vergroten aanbod woningen met Koopgarantconstructie - o Inspelen op initiatieven van starters rond Collectief Particulier Opdrachtgeverschap - o Realiseren voldoende aanbod in de categorieën beschermd, verzorgd en geschikt wonen voor senioren in de kernen van de gemeente (A, F) - o Opstellen en monitoren van prestatieafspraken met Bernardus Wonen (G, H) - o Voeren van regelmatig overleg met de bij het woonbeleid betrokken partijen (H)

¹ Letter achter specifiek beleidsdoel verwijst naar bijbehorend algemeen beleidsdoel

Oudenbosch heeft veel historische kwaliteiten. Deze kunnen worden gebruikt voor het maken van onderscheidende woonkwaliteit door herontwikkeling van bijzondere gebouwen of bouw op bijzondere plekken. Aandachtspunt is dat veel projecten door hun aard ‘veel van hetzelfde’ bieden. De programma’s ervan omvatten veel appartementen en veel wonen met zorg. Bij de ontwikkeling van projecten moet veel aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte: goede looproutes, voldoende groen en een logische ontsluiting van minder bekende plekken. Op deze wijze kan de aantrekkelijkheid van het centrum van Oudenbosch worden verbeterd en kan de aanwezige potentie beter worden benut.

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt één grondgebonden woning mogelijk gemaakt in het centrum van Oudenbosch. Gestapelde woningen of zorgwoningen worden niet mogelijk gemaakt. De woning vormt de afronding van de openbare ruimte in de hoek van de Lollestraat, zodat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Conclusie

Het bouwplan is passend binnen de algemene beleidsuitgangspunten.



Aanzicht van de ten westen van het plangebied gelegen gestapelde woningen. Op de voorgrond is de hoek in de Lollestraat zichtbaar.



Aanzicht van de Lollestraat ten oosten van het plangebied. Het plangebied is rechts op de foto zichtbaar.



Aanzicht van het plangebied. Het terrein heeft een braakliggend karakter.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

3.2 Gemeente Halderberge

De gemeente Halderberge is ontstaan op 1 januari 1997 uit de opheffing en samenvoeging van de gemeenten Hoeven, Oudenbosch, Oud en Nieuw Gastel en de kerkdorpen Bosschenhoofd en Stampersgat. Dit was het gevolg van de gemeentelijke herindeling in de provincie Noord-Brabant. De naam Halderberge symboliseert niet alleen de historische verbondenheid van de dorpskernen, maar doet bovendien recht aan de historische grondslag van waaruit de dorpsgemeenschappen zich hebben ontwikkeld.

3.3 Dorpskern Oudenbosch

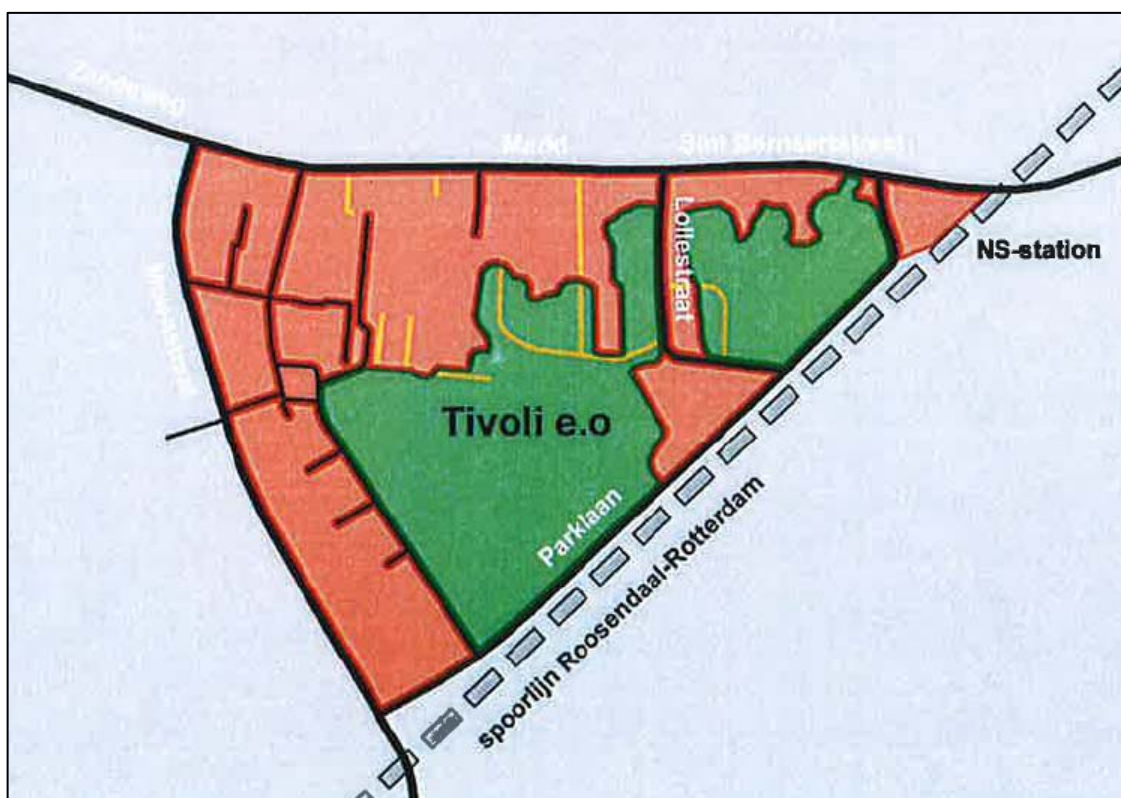
Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke opzet

Oudenbosch heeft zijn ontstaan te danken aan de ontginning van een complex woeste gronden, dat in het laatste kwart van de dertiende eeuw in het bezit kwam van de Cisterciënzer Abdij van St. Bernard aan de Schelde (bij Antwerpen). Het meest bekend is de schenking van het Baerlebosch en 200 bunder moer door Arnout van Leuven en zijn echtgenote Elisabeth, Heer en Vrouwe van Breda, in 1275, het jaar waarmee men meestal de geschiedenis van Oudenbosch laat beginnen. Onder leiding van de monniken togen de ontginners aan het werk om van de onherbergzame streek een bewoonbaar oord te maken. Aanvankelijk concentreerde de bewoning zich vooral op de lage gronden langs de Barlake, de toenmalige verbinding tussen de Mark en de Dintel. Hier ontstond het dorpje Nieuwenbosch, dat profiteerde van de levendige handel in turf, die uit de veenlagen in de omliggende gronden werd gewonnen. Grote overstromingen, zoals de St. Elizabethsvloed in 1421, deden de bewoners de wijk nemen naar veiliger oorden. Een zuidelijker en hoger gelegen nederzetting groeide uit tot een dorp. Het werd Oudenbosch genoemd in tegenstelling tot Nieuwenbosch, dat op den duur geheel verdween. Eén van de eerste gebouwen in de streek was een kapel, die omstreeks 1297 werd gebouwd. In de negentiende eeuw ontwikkelde Oudenbosch zich steeds meer als (religieus) onderwijscentrum. Duizenden jongens en meisjes hebben in Oudenbosch op het internaat gezeten en les gekregen van de broeders van St. Louis en van de zusters van St. Anna.

De hoofdstructuur is tot op heden niet veel gewijzigd. De oorspronkelijke opzet (van voor 1850) van straten en de haven is nog steeds aanwezig. De Markt is het middelpunt van Oudenbosch. Hier heeft zich in het verleden een proces van schaalvergroting voorgedaan door de vestiging van drie onderwijscomplexen en de basiliek St. Agatha & Barbara. Deze grootschalige opzet is tegenwoordig nog intact. De spoorlijn loopt dwars door de kern heen, van Zevenbergen richting Roosendaal. Uitbreidingswijken van na de Tweede Wereldoorlog zijn vooral verrezen ten zuiden en oosten van deze spoorlijn.

Omgeving van het plangebied

Het stratenpatroon in en rondom de kern van Oudenbosch is grillig. Veel bebouwing volgt de vormen van de infrastructuur en daardoor lijkt de bebouwing op sommige plaatsen in de verdrukking te komen. Dit is met name het geval in een geconcentreerd gebied met intensieve bebouwing nabij het hart van het dorp, waar de bebouwing een individueel karakter kent. Hier staat de bebouwing dicht op de weg. Waar de drie infrastructurele hoofdaders van het dorp, de Markt, Molenstraat en Parklaan, elkaar kruisen ontstaat in het hart een uniek gebied binnen Oudenbosch. Dit gebied staat bekend als Tivoli e.o. en is grotendeels autovrij of slechts voor langzaam verkeer en parkeren bereikbaar. Een deel van de verbindingen is niet toegankelijk en het bestaan van sommige terreinen is niet bekend. Ten noordoosten van de Lollestraat, aan de overzijde van de straat ter hoogte van het plangebied, bevindt zich een park. Ten zuiden van het plangebied liggen braakliggende gronden en groenvoorzieningen. In het totale gebied rondom het perceel aan de Lollestraat 40 staan veel bijzondere gebouwen. Een aantal hiervan zijn erkend als Rijks- of gemeentelijk monument. Ten oosten van het plangebied zijn, op korte afstand gelegen, het spoorwegstation en het gemeentehuis van Halderberge. De Lollestraat vormt een van de wegen binnen 'Tivoli' die toegankelijk zijn voor wegverkeer. De ruimtelijke structuur is globaal weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Ruimtelijke structuur van het deelgebied 'Tivoli e.o.', één van de onderdelen van het historische centrum van Oudenbosch

3.4 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied kent thans een braakliggend karakter. Het terrein is na sloop van de bebouwing van de fabriek Buijs geëgaliseerd en bouwrijp gemaakt. Op het terrein zijn enkele groenvoorzieningen aanwezig en wordt gebruikt ten behoeve van het parkeren.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Positionering op het perceel

De herontwikkeling van het, af te splitsen, perceel aan de Lollestraat 40 bestaat uit de bouw van één vrijstaande woning. Tussen de zijgevel van de uitbouw van de te bouwen woning en de zijdelingse perceelsgrens met het belendende perceel Lollestraat 42, wordt een ruimte gelaten van 1,2 meter (minimale breedte). Aan de zijde van de straat is, gemeten vanaf de voorste bouwgrens een ruimte van 7 meter bij 3 meter uitgespaard. Hierdoor bedraagt aan deze zijde de afstand tussen de zijgevel van de woning en de voornoemde zijdelingse perceelsgrens 4,2 meter (maximale breedte). De woning kan derhalve worden beschouwd als zijnde 'vrijstaand'. De afstand tussen de woning en de westelijke zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5,4 meter. De positionering van de woning is passend binnen het straatbeeld. De overige bestaande woningen ten zuiden van de Lollestraat zijn aaneengebouwd, twee-aaneengebouwd of vrijstaand. Tussen ieder bouwblok is, ongeacht de typologie, een onbebouwde zone opgenomen van ongeveer eenzelfde breedte als bij het onderhavige plan. Een gedeelte van deze onbebouwde zone wordt in het onderhavige plan overkapt. Hier wordt de entree van de woning gepositioneerd alsmede de entree van de bergruimte.

Bouwmassa

Het hoofdgebouw is teruggelegen ten opzichte van de overige ten zuiden van de Lollestraat gelegen bebouwing. Ten opzichte van de rooilijn, wordt de voorgevel 2 meter zuidelijker gerealiseerd. Hierdoor wordt de vrijstaande positie van de woning in de straat benadrukt. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw worden aan de straatzijde afgestemd op de belendende bebouwing, inhoudende een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter. Het hoofdgebouw zal, naast twee bouwlagen, worden afgedekt met een kap. Aan de achterzijde zal het hoofdgebouw bestaan uit één bouwlaag zonder kap (bouwhoogte 3 meter).

Erf

Op het achtererf wordt voorzien in het realiseren van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk. De rest van het achtererf zal in gebruik worden genomen als tuin. Het zijerf ten westen van het hoofdgebouw zal worden gebruikt ten behoeve van het parkeren. Hier komen twee opstelplaatsen. Deze worden bereikt vanaf een inrit aan de zuidwestzijde van het perceel. De inrit wordt aangesloten op het zijstraatje.

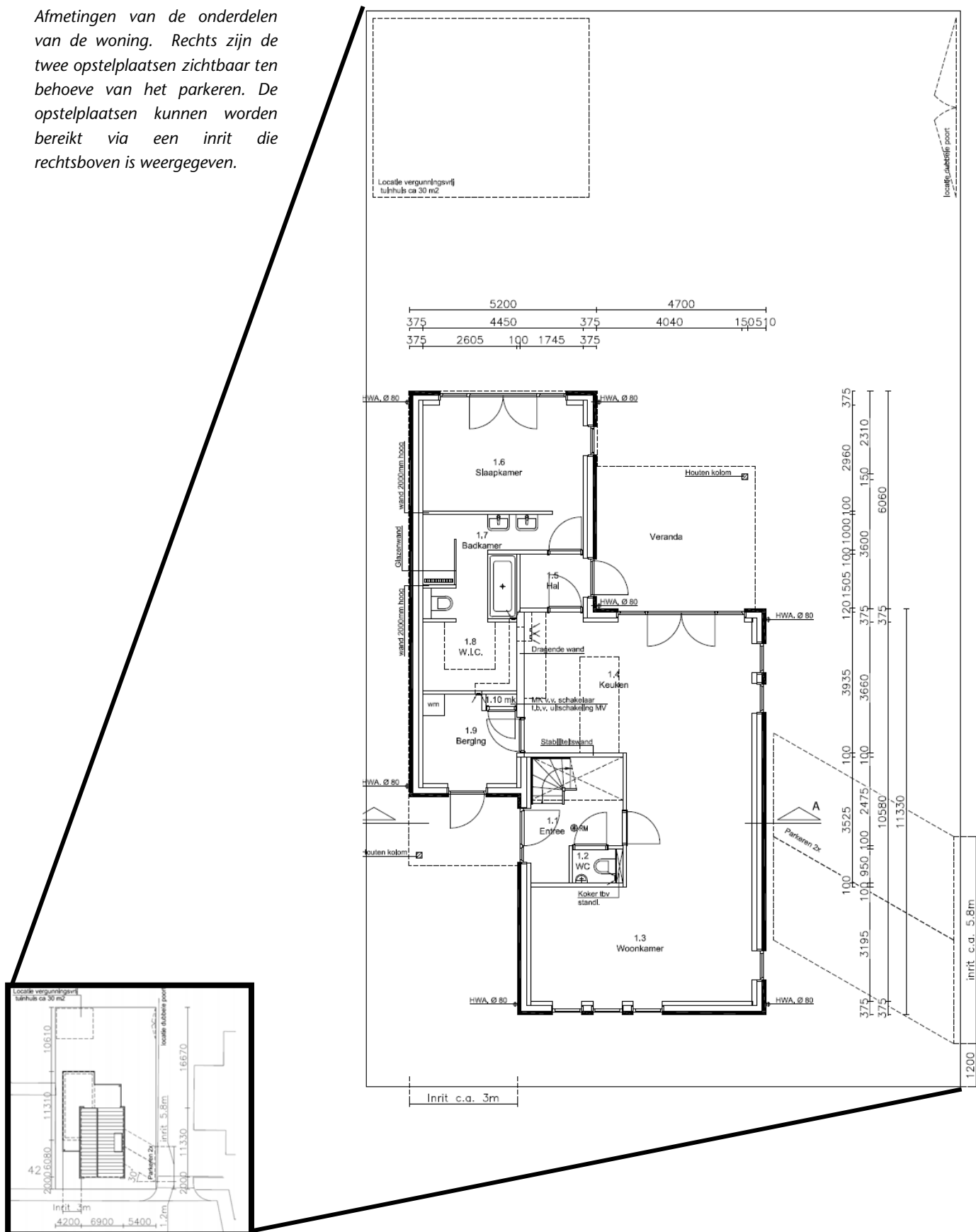


Vooraanzicht woning



Zijaanzicht van de westelijke gevel van de woning

Afmetingen van de onderdelen van de woning. Rechts zijn de twee opstelplaatsen zichtbaar ten behoeve van het parkeren. De opstelplaatsen kunnen worden bereikt via een inrit die rechtsboven is weergegeven.



Situering woning op het perceel

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de onderhavige locatie wordt in de centrumschil (matig stedelijk) een zelfstandige grondgebonden woning gerealiseerd. Voor de aaneengebouwde woning kan een kengetal van 6.9 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd. Het gebouw wordt ontsloten vanaf de Lollestraat. Deze straat takt aan op de twee gebiedsontsluitingsroutes in het centrum van Oudenbosch (Standaardbuitensedijk, West-Vaardeke, Molenstraat, Vaartweg en Bosschendijk, Sint Bernaertstraat, Markt, Zandeweg, Oudenboscheweg). Deze wegen snijden door het centrum van de kern en hebben grote invloed op het verblijfsklimaat. De toevoeging van één woning in het stedelijke gebied heeft geen significant op de verkeersafwikkeling in deze wegen. Tenslotte kan worden opgemerkt dat in de nabije toekomst de rondweg Oudenbosch wordt gerealiseerd, waardoor veel doorgaand verkeer (route voor doorsteek van de A16 naar de A17) uit de kern wordt geweerd.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Halderberge zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). De rand van het centrum van Oudenbosch is volgens de gebiedstypologie van het ASVV 'matig stedelijk'; de locatie is gelegen in de categorie 'schil centrum'. De normen ten aanzien van 'wonen, koop, vrijstaand' zijn van toepassing op het onderhavige plan. De gemiddelde norm voor deze woning is 1,9 parkeerplaats. Op 15 oktober 2012 heeft de gemeenteraad als specifieke uitwerking van het parkeerbeleid de 'Kadernota Parkeren 2012-2016' vastgesteld. In die nota is geconstateerd dat de kaders voor het parkeerbeleid nog stamden uit 2004 en een aantal beleidsregels waren min of meer van kracht, maar zijn nooit nader uitgewerkt. Sindsdien hebben er diverse ontwikkelingen plaatsgevonden binnen en buiten de gemeente Halderberge die van invloed zijn op het gemeentelijke parkeerbeleid. Hieronder vallen diverse ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Oudenbosch. In de nota is een separate parkeernorm vastgelegd voor ontwikkelingen die plaatsvinden het centrum van Oudenbosch (gebied A). De norm voor vrijstaande woningen met een oppervlak van meer dan 90 m² bedraagt 1,7 parkeerplaats per woning.

Beoordeling

Ten aanzien van de realisatie van de onderhavige vrijstaande woning dienen 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd in de vorm van twee opstelplaatsen in de westelijke zijdelingse perceelsgrens. De parkeerplaatsen kunnen worden bereikt via een inrit die wordt aangesloten op het zijstraatje.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een projectafwijkingbesluit staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale

Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs in juli 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Bij het verrichten van de boringen is geconstateerd dat verspreid over de onderzoekslocatie de bovengrond baksteen- en puinhoudend is. In het mengmonster van de baksteen- en puinhoudende zandige bovengrond is aanvankelijk een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond en licht verhoogde gehalten aan kwik en PAK. Na uitsplitsing van het mengmonster is gebleken dat in de separate monsters maximaal lichte verhogingen aan lood aanwezig zijn. In het mengmonster van de zintuiglijk niet verontreinigde zandige ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 7 overschrijden de gehalten aan barium en xylenen (som) de streefwaarden. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie te verwachten.

5.3 **Waterhuishouding**

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater zodat de Keur niet van toepassing is en hier niet nader op ingegaan hoeft te worden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m²: ‘Waterneutraal’ bouwen staat voorop, vanaf deze toename aan verhard oppervlak bestaat er een vergunningsplicht vanuit de Keur van het waterschap. In de Hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap (vastgesteld 1 mei 2009) is o.a. opgenomen dat bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met 2000 m² of meer een retentievoorziening moet worden aangelegd waarin een bui T=100 kan worden geborgen danwel verwerkt. Vanuit de retentievoorziening mag met max. 1,34 l/s per verharde hectare worden geloosd op oppervlaktewater;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: ‘Waterneutraal’ bouwen staat voorop. Er is echter geen vergunningplicht vanuit de Keur van het waterschap. Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

Gemeentelijk waterplan Halderberge

Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge, vastgesteld 30 september 2004, is een gezamenlijk beleidsplan voor watersysteem en waterketen in Halderberge van alle betrokken overheden: Gemeente Halderberge, Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en Provincie Noord-Brabant. De aanleiding voor het opstellen van het waterplan is dat het beheer van watersysteem en waterketen over verschillende partijen is versnipperd. De opstellers beogen met een gezamenlijk plan beleid en uitvoering beter op elkaar af te stemmen, met een beter rendement tot gevolg. Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge is opgehangen aan 6 thema’s:

- samen werken aan water;
- water en kwantiteit;
- water en kwaliteit en ecologie;
- watervoorziening, watergebruik, riolering en afvalwaterzuivering;
- water en ruimte;
- gebruik, beleving en cultuurhistorie.

Knelpunt in verschillende kernen is het optreden van wateroverlast als gevolg van te geringe capaciteit van de riolering. Dit komt doordat het aangesloten verhard oppervlak veel groter is dan in het verleden is aangenomen en waarop derhalve de riolering gedimensioneerd is. Daarnaast treedt op verschillende locaties overlast van grondwater en soms oppervlaktewater op. Het oplossen van dergelijke knelpunten is als maatregel opgenomen. In het maatregelenprogramma zijn de maatregelen van het waterplan opgenomen, waaronder uitvoeringsmaatregelen, zoals de aanleg van een bergbezinkbassin of het inrichten van gebieden voor de waterberging. Het oplossen van wateroverlast door grondwater of als gevolg van een te geringe capaciteit van de riolering neemt in het maatregelenprogramma een belangrijke plaats in.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2009 is vervangen door het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2014. Het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Halderberge geeft

aan hoe de gemeente het rioleringsstelsel in de diverse kernen van de gemeente wil beheren, onderhouden, verbeteren en uitbreiden. De doelen voor de planperiode 2010-2014 zijn als volgt:

1. Inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater;
2. Doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. Het voorkomen van overlast of onderlast van de grondwaterstand;
4. Het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
5. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem, grondwater voorkomen;
6. Zorgen dat zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt.

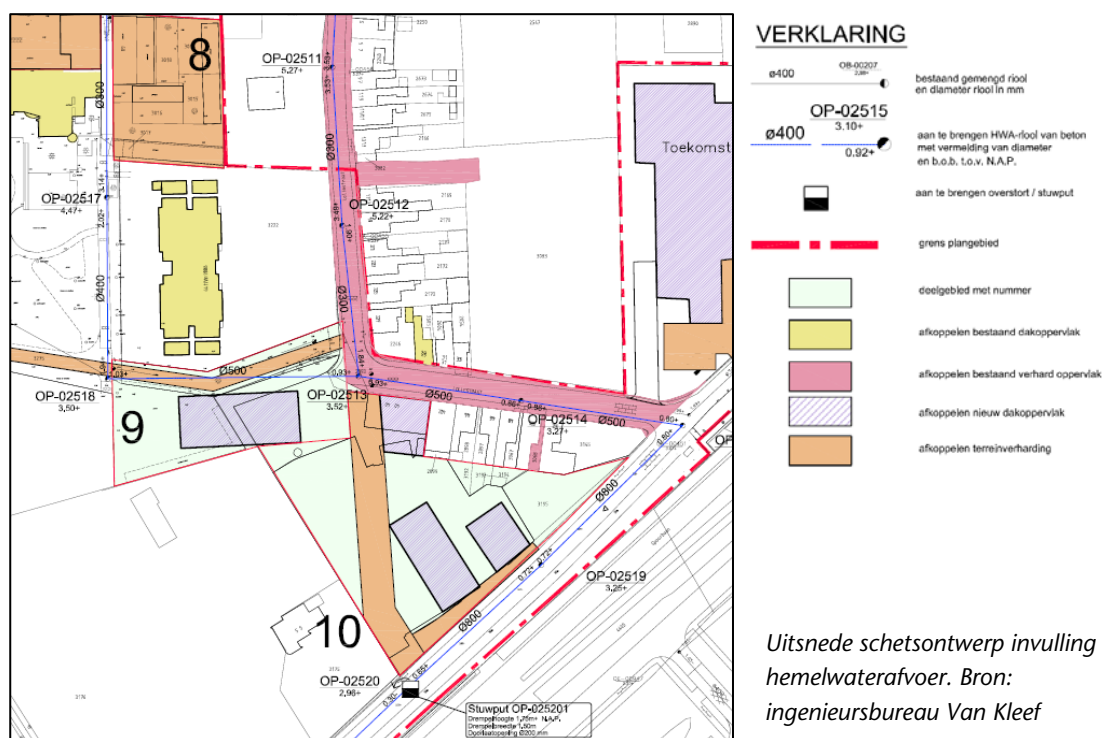
Hierbij is van belang dat de definitie van stedelijk afvalwater ten opzichte van voorheen beter is omschreven, zodat tegenwoordig duidelijk onderscheid wordt gemaakt in (stedelijk) afval- en hemelwater. Stedelijk afvalwater omvat huishoudelijk water of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. Hemelwater wordt, zolang het niet in aanraking komt met ander afvalwater of verontreinigingen, niet meer beschouwd als afvalwater. Naast de beheerstaken worden in de planperiode 2019-2014 de volgende activiteiten verricht:

- Actualisering BRP's
- Opzetten grondwatermeetnet
- Opzetten waterloket
- Opstellen hemelwaterstructuurplan
- Diverse maatregelen ten behoeve van het verbeteren hydraulisch functioneren
- Doelmatig afkoppelen verhard oppervlak
- Deelnemen aan OAS Studie

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. De toename aan verharding is gering en blijft onder de normen van Waterschap en gemeente. Echter, de ontwikkeling van de woning aan de Lollestraat maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling (Tivoli e.o.) met een oppervlak van meer dan 2000 m². Voor deze gebiedsontwikkeling in totaal is geconstateerd dat er een wateropgave ligt, met name gezien de hydrologische situatie ter plaatse. In de onderhavige paragraaf wordt ingegaan op de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het oplossen van de wateropgave voor het totale gebied en de Lollestraat 40 specifiek.

Geconstateerd is dat van gemeentewege de aansluiting van hemelwater op het huidige gemengde rioleringsstelsel ongewenst is. Het rioleringsstelsel in deze omgeving benaderd de maximale capaciteit. Extra belasting hierop zal tot (nog meer) wateroverlast leiden. Dit is niet acceptabel. Een totale afkoppeling van het verhard oppervlak wordt door gemeente voorgestaan. Het vuilwater en hemelwater moeten gescheiden worden aangeleverd. Door de gemeente is, bij de totale gebiedsontwikkeling, aangegeven dat meerdere (relatief) kleine bergingsvoorzieningen voor een beheer technisch onwenselijke situatie zorgen. De voorkeur gaat daarom sterk uit naar een centrale bergingsvoorziening voor het gehele plangebied. Uitgangspunt hierbij is dat retentie / berging binnen de ontwikkellocatie wordt gerealiseerd. De "algemene voorwaarden en Ontwerpnormen voor de civiel- en cultuurtechnische voorbereiding en uitvoering van projecten" zijn bij de planontwikkeling uitgangspunt.



Verwerking RWA-stelsel

Aan de hand van de geohydrologische beschrijving van het gebied kan geconcludeerd worden dat infiltratie in de bodem geen reële optie is. De doorlatendheid van de bovenste lagen zijn matig tot zeer slecht. Voor een uitgebreide omschrijving wordt verwezen naar het door Van Kleef opgestelde rioleringsadvies 'Inbreidingsplan Parklaan' (d.d. 29-11-2005; kenmerk 10-1305062 SV/MN) Op basis van onderzoeksresultaten (K-waarde berekening en Zeefkromme) die zijn uitgevoerd door AGEL adviseurs met betrekking tot de infiltratiecapaciteit van de bodem, kan er tevens geconcludeerd worden dat infiltratie niet tot de mogelijkheden behoort (een berekende K-waarde van gemiddeld 0,2 m/24h en een Laboratorium benaming: klei, zwak zandig, zwak humeus, kalkloos). Hergebruik en/of infiltratie van regenwater wordt niet overwogen. Dientengevolge dient het regenwater gebufferd en vervolgens vertraagd afgevoerd te worden naar oppervlaktewater. Ten aanzien van bergingvoorzieningen is door gemeente aangegeven dat vanwege nadelige gevolgen t.a.v. de waterkwaliteit (strooizout, chemische onkruidbestrijding) wordt afgezien van de toepassing van een doorlatende verharding met bergingmogelijkheden in de fundering. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt, conform het gemeentelijke beleid en het convenant duurzaam bouwen, bij de bouw van de woning geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. De HWA afvoer wordt aangesloten op de HWA leiding in de zijstraat nabij de ingang van de parkeergarage van het naastgelegen appartementencomplex Oakpark.

Beschrijving DWA-stelsel

Het huishoudelijke afvalwater afkomstig van de woning zal worden aangesloten op de leiding in de Lollestraat.

Beschrijving RWA-stelsel

De ontwikkellocatie in onderhavig plan is gelegen in deelgebied 10 van het uitgebrachte rioleringsadvies. Voor deelgebied 10 wordt in het advies ontwikkeling voorzien voor de nabije

toekomst. Riolerings technisch gezien worden de deelgebieden 7, 8, 9 (reeds gerealiseerd) en 10 als één gebied aangemerkt. Hiervoor geldt het principe dat retentie / berging wordt gerealiseerd binnen de totale ontwikkellocatie en vervolgens gedoseerde afvoer plaats vindt naar het regenwaterriool in de Parklaan. De retentie is gepland onder de in het bestemmingsplan opgenomen gebouwde parkeervoorziening in deelgebied 8 van het rioleringsadvies (Tivoliplein). Voorts is gemeente voornemens in combinatie met de rioleringswerken voor de retentieruimte een gescheiden rioolstelsel aan te leggen in de Lollestraat waarbij afkoppeling van de bestaande panden zal worden meegenomen. In 2011 is deze opzet in een zogenaamd vooroverleg als een van de mogelijkheden besproken met het waterschap Brabantse Delta. Hierbij is de bovenvermelde opzet als principe acceptabel bevonden. Het plan zal vervolgens door gemeente in detail worden uitgewerkt en aan het waterschap zal worden voorgelegd.

Ten behoeve van de inzichtelijkheid bedraagt op basis van bovenstaande uitgangspunten de benodigde retentie / berging voor de onderhavige plan in totaal 730 m³. Dit wordt vervolgens via het hemelwaterriool in de Parklaan gedoseerd afgevoerd naar het stroomgebied Spui. Uitgangspunt in de berekening is voorlopig de vuistregel zoals gehanteerd door het waterschap van 780 m³ per ha verhard oppervlak. Voor het totale deelgebied 10, waar de onderhavige ontwikkeling deel van uit maakt is een berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat de woning aan de Lollestraat gebruik kan maken van deze centrale voorziening.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het hydrologische aspect van de ontwikkeling goed is geborgd. Daarnaast geldt dat het onttrekken of lozen van grondwater ingevolge de Keur waterschap Brabantse Delta meldings- of vergunningsplichtig is.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen en projectafwijgingsbesluiten. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een projectafwijgingsbesluit moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning (projectafwijgingsbesluit) dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten

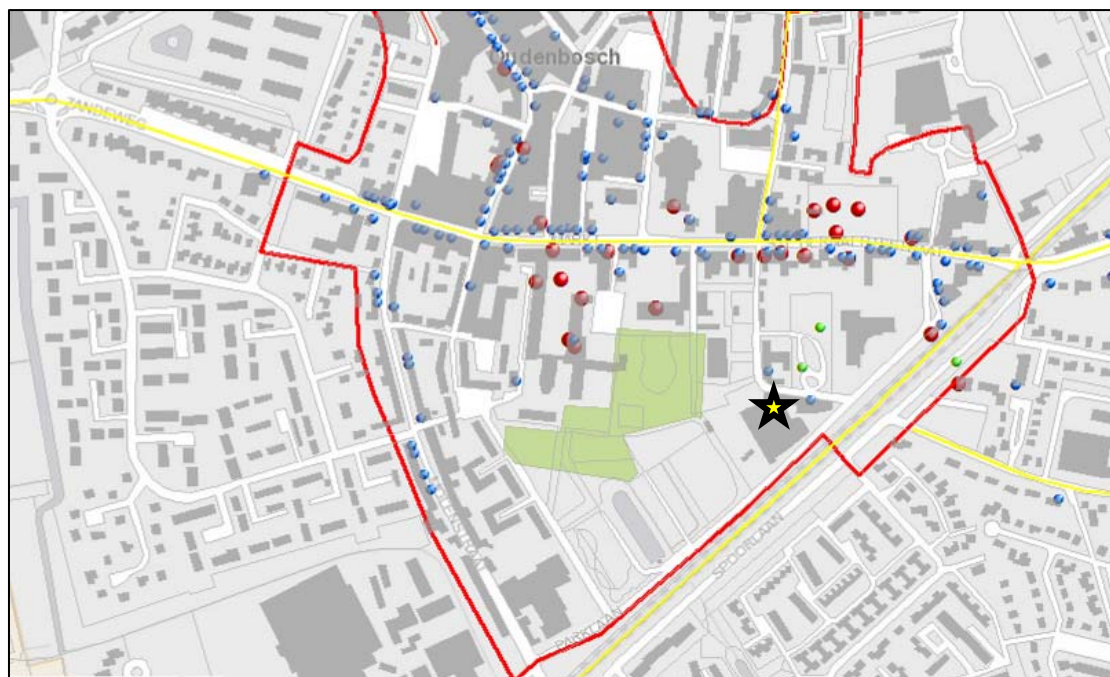
monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Gemeentelijke beleidsnota Halderberge 'Inspirerend verleden'

De gemeente heeft op 22 september 2011 een beleid vastgesteld waarin sprake is van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Opgenomen is dat bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng dient te krijgen. Derhalve dient er een gedegen kennis van de aanwezige cultuurhistorische / monumentwaarden verkregen te worden.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een gele ster.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

Beoordeling

Het onderhavige plangebied kent zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden aangezien het terrein braakliggend is. Op het perceel is geen bebouwing aanwezig en er zijn ook geen bijzondere groenvoorzieningen. Wel is het plangebied gelegen in de Oude dorpskern en Havenbuurt Oudenbosch. Op de CHW is dit gebied geduid als zijnde van zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. Het dorp was voorheen een omwald kruisstraatdorp op grens van klei (Polder de Oude en Nieuwe Landen) en zand, met aan de noordwestelijke zijde een langgerekte haven naar Mark en Dintel. Oudenbosch was van belang als overslaghaven voor turf en had een marktplein met een oorspronkelijk slechts gedeeltelijk agrarische functie. Sedert 1800-1925 meer stedelijk karakter door aanleg van spoorlijn (1844) met stationsgebouw, de komst van de suikerindustrie (aanwezigheid van bevaarbaar en zoet water) en vooral vestiging van kloosters, instituten, internaten en scholen. Oudenbosch werd een belangrijk katholiek onderwijscentrum met opvallende koepelbasiliek (1865-1892), geïnspireerd op de Roomse kerken Sint-Pieter en Sint-Jan van Lateranen. De oorspronkelijk lijnvormige stedenbouwkundige structuur langs de Markt werd bij deze groei gehandhaafd en sterk verdicht, maar ook vond een vorm van concentrische groei plaats doordat aan de achtererven sterk werd uitgebouwd met verschillende in zichzelf gekeerde, rond één of meerdere cours gegroepeerde bebouwingscomplexen. Redelijk gaaf bebouwingsbeeld met afwisselend één-, twee- en drielaags gemengde bebouwing, vrijwel altijd direct aan de straat, is in tact gebleven. Recente ontwikkeling hebben het historische karakter van de havenbuurt in zekere zin aangetast (kern 1800-1925). Aan de Lollestraat is nog historische bebouwing aanwezig (waaronder aan de Lollestraat 50) met twee bouwlagen en een kap. De bebouwing grenst direct aan de straat. In het onderhavige plan wordt rekening gehouden met deze bebouwingsstructuur door de nieuwe woning aan te laten sluiten bij de bestaande bebouwing (aaneengebouwde bebouwing) en de woning op te richten met twee bouwlagen en een kap.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie gewogen is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. Cultuurhistorische waarden zijn opgenomen in het onderhavige bouwplan.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

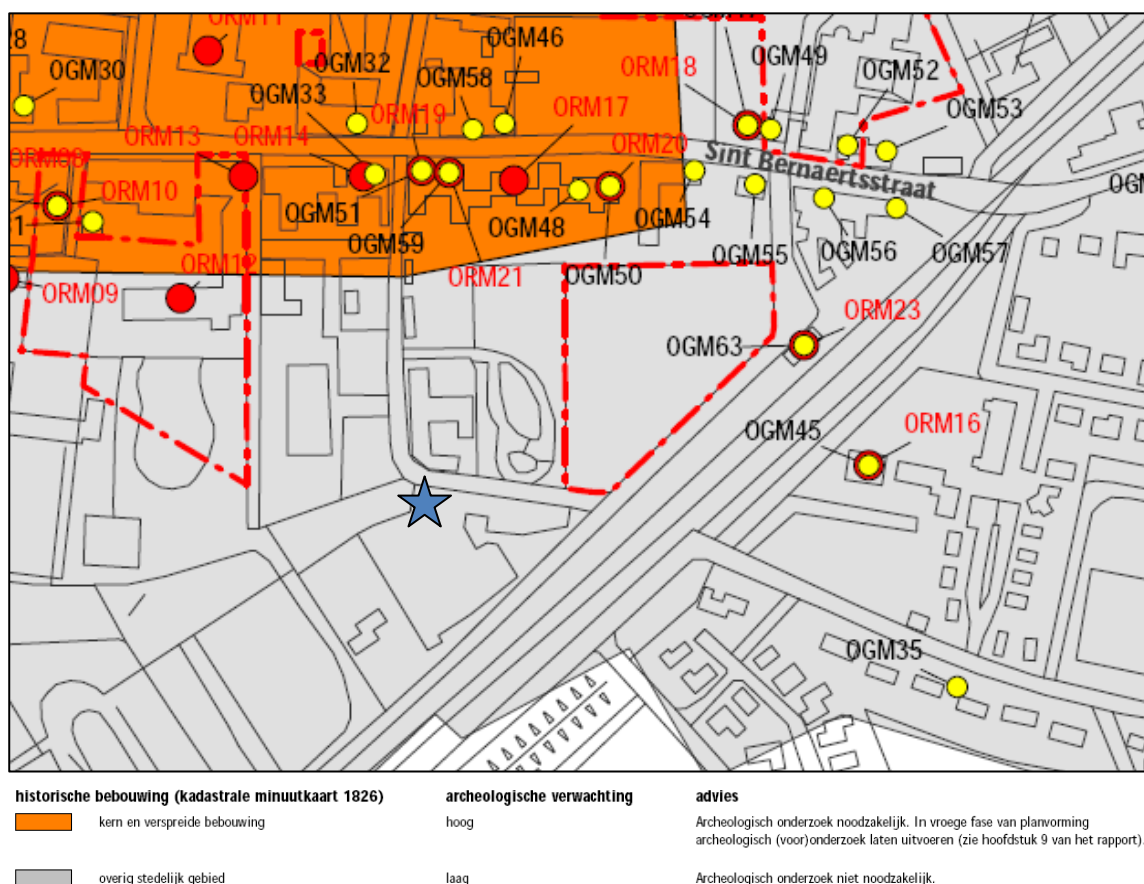
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Gemeentelijke beleidsnota archeologie Halderberge "Ons ongeschreven verleden"

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge heeft tot doel haar archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijke geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk. Bij alle ruimtelijke plannen en ruimtelijke ontwikkelingen - op structuur-, bestemmings- en vergunningsniveau - dienen de archeologische waarden volwaardig te worden meegewogen. Om een goede afweging te kunnen maken is archeologische kennis noodzakelijk. Als basiskennis dienen de vastgestelde archeologische advieskaarten. Vaak echter is meer gedetailleerde informatie nodig. Deze kan worden verkregen uit onderzoek.

Beoordeling

Om inzicht te krijgen welke archeologische vondsten er in Halderberge verwacht kunnen worden, heeft de gemeente Halderberge in 2005 een archeologische verwachtingskaart laten opstellen. In de archeologische verwachtingskaart maakt de gemeente onderscheid tussen het buitengebied en het stedelijke gebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in het stedelijke gebied. Voor dit gebied is een onderscheid gemaakt in gebieden met lage en hoge verwachtingen voor vindplaatsen. In zones met een hoge archeologische verwachting wordt de grootste kwantiteit aan archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) verwacht. In deze zones is voorafgaand aan bodemingrepen adequaat archeologisch onderzoek noodzakelijk. In zones met een lage archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) klein geacht. Voor deze zones gelden in principe geen restricties ten aanzien van de geplande ingrepen.



Uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart Halderberge. Het plangebied is geduid met een blauwe ster.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het overig stedelijk gebied op de archeologische verwachtingskaart. Archeologische vindplaatsen worden niet verwacht. Indien bij bouwwerkzaamheden resten worden gevonden wordt hiervan melding gedaan. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs in augustus 2013 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen.

Ten aanzien gebiedsbescherming kan worden gesteld dat het plangebied zich niet in de nabijheid van gebieden bevindt die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 10,0 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Hollands Diep". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrichtlijn + vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van ca. 800 meter ten westen van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van de planontwikkeling zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Ten aanzien van soortenbescherming kan worden gesteld dat in de Flora- en faunawet een zorgplicht is opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend. Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de egel en een aantal algemene muissorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Door het ontbreken van zowel bebouwing als bomen in het plangebied kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende soorten worden uitgesloten. Gezien het bovenstaande is een omgevingsonderzoek van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Met de voorgenomen planontwikkeling zullen er geen groene lijnelementen verdwijnen of verhinderd worden door bebouwing. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling

niet te verwachten. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het “verdwijnen” van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. De schaars aanwezige flora in het plangebied bestaat voornamelijk uit algemene kruid- en grasachtige en een rij jong aangeplante laurieren. Er zijn geen bomen of heesters aanwezig. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het nemen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden

bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het plangebied wordt een woning gerealiseerd, dit is een geluidsgevoelig object. Het object is gelegen in de onderzoekszone van de wegen Markt / St. Bernaertsstraat. Derhalve dient de woning te voldoen aan de vereisten van de Wet geluidhinder. Door AGEL adviseurs is in augustus 2013 hiertoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai is een berekening gemaakt van de op te treden geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woning. De berekeningsresultaten zijn, samen met de toetsing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, in de onderstaande tabel samengevat. Bij de weergegeven rekenresultaten is de aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh meegenomen. De vermelde geluidniveaus zijn afgerond overeenkomstig het Rmg 2012 en getoetst aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	>48 dB
01_A	Lollestraat 40 N	1,50	28,0	25,7	18,1	29	--
01_B	Lollestraat 40 N	4,50	29,7	27,5	19,9	30	--
01_C	Lollestraat 40 N	7,50	31,6	29,4	21,8	32	--
02_B	Lollestraat 40 O	4,50	22,9	20,7	13,1	24	--
02_C	Lollestraat 40 O	7,50	27,9	25,8	18,2	29	--
03_A	Lollestraat 40 Z	1,50	16,7	14,4	6,8	17	--
03_B	Lollestraat 40 Z	4,50	17,3	14,9	7,4	18	--
03_C	Lollestraat 40 Z	7,50	17,8	15,4	7,8	18	--
04_A	Lollestraat 40 W	1,50	26,2	24,0	16,4	27	--
04_B	Lollestraat 40 W	4,50	27,6	25,3	17,7	28	--
04_C	Lollestraat 40 W	7,50	28,8	26,4	18,8	29	--

Toetsing geluidsbelasting wegverkeerslawaai Markt / St. Bernaertsstraat (incl. aftrek art. 110g Wgh)

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de Markt / St. Bernaertsstraat niet wordt overschreden. De hoogste waarde bedraagt 32 dB.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Railverkeerslawaai

Toetsingskader

De inhoudelijke bepalingen voor spoorwegen zijn op grond van de wet van oudsher opgenomen in het Besluit geluidhinder. Voorheen was het Besluit geluidhinder van toepassing op spoorwegen, geplaatst op de kaart, bedoeld in artikel 1.3 van het Besluit geluidhinder. Met de invoering van hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer per 1 juli 2012, zijn de regels van de wet voor spoorwegen enkel nog van toepassing op spoorwegen, geplaatst op de kaart, bedoeld in artikel 106, eerste lid, onderdeel a, van de wet (hierna: de zonekaart). Het gaat om spoorwegen die geen hoofdspoorweg zijn, maar wel het karakter van een afzonderlijke (niet

aan een weg verbonden) spoorweg hebben. De meeste spoorwegen zijn geplaatst op de geluidplafondkaart en vallen onder hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De spoorwegen die niet op de geluidplafondkaart staan en niet op de zonekaart, worden in het kader van de wet aangemerkt als weg of een deel van een weg. Voor geluidsgevoelige objecten langs spoorwegen blijven de regels van de wet gelden. Deze regels gelden voor geluidsgevoelige objecten die worden geprojecteerd binnen de zone van een spoorweg aangegeven op de zonekaart of binnen de zone van een spoorweg geplaatst op de geluidplafondkaart. De breedte van de laatstgenoemde zone wordt bepaald door het nieuwe artikel 1.4a. De zonebreedte wordt afhankelijk gesteld van de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp) op het betreffende referentiepunt langs deze spoorbaan.

Beoordeling

De planlocatie is gelegen aan de Lollestraat 40 op een afstand van circa 60 meter tot de spoorlijn Roosendaal - Lage Zwaluwe (spoortraject 630). De gpp-waarde nabij de planlocatie bedraagt maximaal 67,5 dB(A). Ter plaatse van de planlocatie bedraagt de onderzoekszone hierdoor 600 meter. De planlocatie valt hiermee binnen de zone van het spoortraject 630. Derhalve dient de woning te voldoen aan de vereisten van de wet. Door AGEL adviseurs is in augustus 2013 hiertoe een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Bij het onderzoek is uitgegaan van een bouwblok van 18 m diep, in verband met de positionering van enkele geluidsgevoelige ruimten in de aanbouwen.

Ten aanzien van het aspect railverkeerslawaaï is een berekening gemaakt van de op te treden geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woning. De berekeningsresultaten zijn, samen met de toetsing aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB en maximale ontheffingswaarde van 68 dB, in de onderstaande tabel samengevat. De vermelde geluidniveaus zijn afgerond overeenkomstig het Rmg 2012.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	>55 dB	>68 dB
01_A	Lollestraat 40 N	1,50	47,9	47,5	43,7	51	-	-
01_B	Lollestraat 40 N	4,50	49,0	48,7	44,8	53	-	-
01_C	Lollestraat 40 N	7,50	51,0	50,7	46,8	54	-	-
02_B	Lollestraat 40 O	4,50	59,7	59,3	55,4	63	8	-
02_C	Lollestraat 40 O	7,50	61,3	61,0	57,0	65	10	-
03_A	Lollestraat 40 Z	1,50	57,2	56,9	52,8	61	6	-
03_B	Lollestraat 40 Z	4,50	58,7	58,4	54,4	62	7	-
03_C	Lollestraat 40 Z	7,50	60,0	59,6	55,7	63	8	-
04_A	Lollestraat 40 W	1,50	49,3	48,9	44,9	53	-	-
04_B	Lollestraat 40 W	4,50	51,4	51,0	47,0	55	-	-
04_C	Lollestraat 40 W	7,50	52,4	52,0	48,0	56	1	-

Geluidsbelasting railverkeerslawaaï

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB ter plaatse van de ontwikkelingslocatie met maximaal 10 dB wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 65 dB zodat de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet wordt overschreden. Verder kan op basis van de berekende gevelbelastingen worden geconcludeerd dat ten einde te kunnen voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 ten

aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Op grond van artikel 110a Wgh zijn burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge in deze situatie bevoegd om een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit kan slechts plaatsvinden indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Met betrekking tot het toepassen van maatregelen zijn de volgende mogelijkheden onderzocht:

1. stedenbouwkundige maatregelen, zoals meer afstand tot de bron;
2. bronmaatregelen, zoals stil wegdek of verkeersmaatregelen (verlaging snelheid of verkeersintensiteiten, wijziging samenstelling verkeer, wijziging route zwaar verkeer);
3. overdrachtsmaatregelen, zoals wallen of schermen.

Ten tijde van het uitvoeren van het akoestische onderzoek was de exacte positionering van de woning nog niet bekend. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van een bouwblok. Het voorliggende bouwplan voor de woning wordt gerealiseerd binnen dit bouwblok. Gelet op de berekende overschrijding en de ruimte binnen het bouwblok zal het effect hiervan minimaal zijn, de overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting blijft vrijwel ongewijzigd.

Bronmaatregelen voor railverkeer, in de vorm van het toepassen van raildempers kunnen in principe worden toegepast. Met het toepassen raildempers is een geluidsbeperking te bereiken van circa 3 dB. Omdat de kosten voor het treffen van deze maatregelen niet in verhouding staan ten opzichte van het realiseren van gevelmaatregelen, is het toepassen daarvan niet efficiënt. Ten aanzien van de geluidbeperkende maatregelen in de het overdrachtsgebied voor het railverkeer kan gesteld worden dat een geluidsscherm, mede vanwege de stationslocatie, planologisch geen voorkeur heeft. Daarnaast worden de kosten hoger geschat dan de kosten van gevelmaatregelen. Het toepassen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen wordt voor deze situatie als niet haalbaar aangemerkt.

Conclusie

De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB wordt overschreden met 10 dB. Deze overschrijding blijft binnen de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Er wordt voldaan aan de criteria van het wettelijk ontheffingenbeleid. Gelijktijdig met de tervisielegging van de omgevingsvergunning is een procedure tot aanvraag van hogere waarden doorlopen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is in augustus een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. In deze omgevingstoets worden de navolgende aspecten beoordeeld:

1. Bepaling omgevingstype plangebied;
2. Bepalen richtafstanden milieubelastende activiteiten;
3. Bepalen afstanden ruimtelijke ontwikkeling tot milieubelastende activiteiten.

Ad 1) Omgevingstype plangebied

Het plangebied is gelegen langs een erftoegangsweg en nabij bestaande woningbouw. Op basis van deze ligging en omliggende woningbouw wordt het plangebied getypeerd als een rustige woonwijk.

Ad 2) Richtafstanden milieubelastende activiteiten

Op basis van het omgevingstype rustige woonwijk zal voor de vaststelling van de richtafstanden geen reductie worden toegepast.

Ad 3) Bepalen afstanden ruimtelijke ontwikkeling tot milieubelastende activiteiten

De in de directe omgeving aanwezige milieubelastende activiteiten zijn in hoofdzaak activiteiten met een maatschappelijke functie. De navolgende milieubelastende activiteiten zijn binnen een straal van 100 meter aanwezig.

- a. Parklaan 5 Uitvaartcentra, gelegen op een afstand van circa 45 meter van de nieuw te bouwen woning. Maximale richtafstand 10 meter.
- b. Parklaan 15 Gemeentehuis, gelegen op een afstand van circa 60 meter van het plangebied. Maximale richtafstand 10 meter.
- c. Markt 82 Restaurant, gelegen op een afstand van circa 80 meter van het plangebied. Maximale richtafstand 10 meter.
- d. Markt 78 Videotheek, gelegen op een afstand van circa 140 meter van het plangebied. Maximale richtafstand 10 meter.
- e. Markt 68 Hotel-restaurant Tivoli, gelegen op een afstand van circa 80 meter van het plangebied. Maximale richtafstand 10 meter.
- f. Jezuitenplein - Commerciële ruimten, gelegen op een afstand van circa 145 meter van het plangebied. Maximale richtafstand 30 meter.
- g. Belendende bestemming 'Bedrijf'. In de huidige situatie is binnen deze locatie geen bedrijf aanwezig en betreft het een braakliggend terrein. In het vigerend bestemmingsplan Kom Oudenbosch heeft het perceel de bestemming bedrijf waar de vestiging van categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Het plangebied van de nieuwe woning is gelegen binnen deze vigerende bestemming en grenst daarmee aan de zuidzijde en voor een deel aan de oostzijde aan de bestemming

bedrijf. De maximale richtafstand voor categorie 1 bedraagt 0 meter en loopt derhalve niet over het plangebied. Voor categorie 2 is sprake van een maximale richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand loopt voor een deel over het zuidelijk deel van het plangebied. In verband hiermee dient nader beoordeeld te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de beoordeling van de richtafstanden dient uitgegaan te worden van de begrenzing van de bestemming tot de gevel van de woning. Voor de zuidgrens van het perceel is sprake van een afstand van 10,6 meter tot de achtergevel van de aanbouw en 16,7 meter tot de achtergevel van de hoofdbouw. Hiermee wordt ter plaatse van de zuidgrens voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Ter plaatse van de oostgrens grenst het plangebied circa 18 meter aan de bestemming wonen en circa 12 meter aan de bestemming bedrijf. De afstand van de bestemming bedrijf tot de oostgevel van de aanbouw bedraagt 1,2 meter en tot de hoofdbouw 4,2 meter. Aan deze zijde wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter. De aanwezige afstanden kunnen in deze situatie als aanvaardbaar aangemerkt worden op basis van de navolgende argumenten:

- de oostgevel van de aanbouw wordt uitgevoerd als een volledig gesloten gemetselde gevel zonder te openen geveldelen;
- ter plaatse van de perceelgrens wordt een gesloten afscheidingsmuur geplaatst met een hoogte van 2 meter die zowel aangemerkt kan worden als geluidbeperkende maatregel als een visuele afscherming tussen de bestemming wonen en de bestemming bedrijf;
- de gebruiksmogelijkheden van het perceel met de bestemming bedrijf worden reeds beperkt wordt door de aanwezigheid van de bestaande woningen aan de Lollestraat en het Tivolipark. De afstand van de bestemming bedrijf tot de gevel van de nabij gelegen woning Lollestraat 42 bedraagt 2 meter en voor het Tivolipark is sprake van een afstand van 2 tot 5 meter;
- bij een eventueel toekomstig gebruik van de bedrijfslocatie kan bij de uitwerking hiervan rekening gehouden worden met de reeds aanwezige woonbebouwing. De extra toevoeging van een woning tussen reeds aanwezige woningen geeft geen onnodige extra beperkingen aan de gebruiksmogelijkheden.

Op basis van deze beoordeling in combinatie met de plaatsing van een afscheidingsmuur op de oostgrens van het plangebied tussen de bestemming wonen en bedrijf kan gesteld worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen beperkingen geeft voor de aangrenzende bestemming bedrijf en eventueel toekomstige activiteiten geen negatieve effecten geven op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is in augustus een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Op de risicokaart zijn binnen een straal van 1.000 meter een vijftal risicobronnen aangegeven. Per risicobron zal nader ingegaan worden op de effecten van deze bron op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

1. Zwembad De Baarlebossche

Binnen dit zwembad is sprake van opslag van chloorbleekloog. De activiteit valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Een beoordeling aan het toetsingskader voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hoeft dan ook niet plaats te vinden. De afstand van het zwembad tot het plangebied bedraagt circa 500 meter. Op basis hiervan kan gesteld worden dat deze risicobron geen relevante invloed heeft op het veiligheidsklimaat ter plaatse van het plangebied.

2. LPG tankstation Jora

LPG tankstations vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor deze inrichtingen zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen vaste afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico en voor het invloedsgebied. De maximale afstand voor het plaatsgebonden risico bedraagt 110 meter en voor het invloedsgebied 150 meter. Het LPG tankstation is gelegen op een afstand van 600 meter van het plangebied. Op basis van deze afstand kan gesteld worden dat deze risicobron geen relevante invloed heeft op het veiligheidsklimaat ter plaatse van het plangebied.

3. Kappa Oudenbosch

Binnen deze inrichting is sprake van de aanwezigheid van een 5 m³ bovengrondse LPG tank ten behoeve van interne transportmiddelen. Deze omvang van opslag valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen maar onder het Activiteitenbesluit. Een beoordeling aan het toetsingskader voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hoeft dan ook niet plaats te vinden. Op de risicokaart wordt voor deze opslag een PR 10⁻⁶ contour aangegeven van 21 meter. Deze is gelegen binnen de inrichtingsgrenzen van het bedrijf. Het bedrijf is gelegen op een afstand van 600 meter van het plangebied. Op basis van deze afstand kan gesteld worden dat deze risicobron geen relevante invloed heeft op het veiligheidsklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is een onderzoek uitgevoerd door AGEL adviseurs. De rapportage is bijgevoegd in de bijlagen. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

De spoorlijn Roosendaal – Zevenbergsehoek maakt onderdeel uit van het toekomstige Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend hierop zijn in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVgs) afstanden en vervoerscijfers opgenomen die aangehouden dienen te worden voor de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de bijlage van deze circulaire wordt deze spoorlijn aangeduid als traject 30040 Zevenbergsehoek aansluiting – Roosendaal West, waarbij deeltraject 6 bepalend is voor het plangebied. Er is sprake van een veiligheidscontour van 18 meter rondom dit traject van de spoorlijn. De afstand van de spoorlijn tot het plangebied bedraagt circa 85 meter. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar geachte basisveiligheid en dat het plaatsgebonden risico geen beperking geeft voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het groepsrisico dient opgemerkt te worden dat het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Vanwege het vervoer van met name toxisch gas en vloeistoffen is sprake van een invloedsgebied van meer dan 4.000 meter. De volledige bebouwde kom van Oudenbosch is dan ook gelegen binnen het invloedsgebied. In het kader van de vaststelling van het Basisnet is voor het spoortraject ter hoogte van Oudenbosch de hoogte van het groepsrisico berekend op 1,4 maal de oriëntatiewaarde en is er derhalve sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Binnen de bebouwde kom van Oudenbosch wonen circa 11.625 mensen. Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is op basis van het kengetal uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico sprake van een toename van

2,4 personen binnen het invloedsgebied van de risico. Omdat reeds sprake is van een grote populatie binnen het invloedsgebied zal deze toename geen rekenkundige verhoging geven van de hoogte van het groepsrisico. Ondanks dat er geen sprake is van een rekenkundige verhoging van het groepsrisico dient vanwege de overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico verantwoord te worden. Ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico kan gesteld worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen significant effect heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Ten aanzien van de overige aspecten van de verantwoording van het groepsrisico zoals zelfredzaamheid en inzet hulpdiensten is de onderhavige ontwikkeling voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio. Brandweer Midden- en West-Brabant geeft aan de volgende maatregelen uit te (laten) voeren:

- bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwe bouwwerken: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen;
- bij het vrijkomen van toxische stoffen zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn;
- actief communiceren met de burgers in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.

Deze maatregelen worden door initiatiefnemer uitgevoerd.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Ten zuiden van de bebouwde kom liggen een drietal buisleidingen waarvan 2 hogedrukgasleidingen en een K1-brandstofleiding. Het invloedsgebied van deze leidingen varieert van circa 50 meter tot 210 meter. De buisleidingen zijn gelegen op een afstand van 950 meter van het plangebied. Op basis van deze afstand kan gesteld worden dat deze risicobron geen relevante invloed heeft op het veiligheidsklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

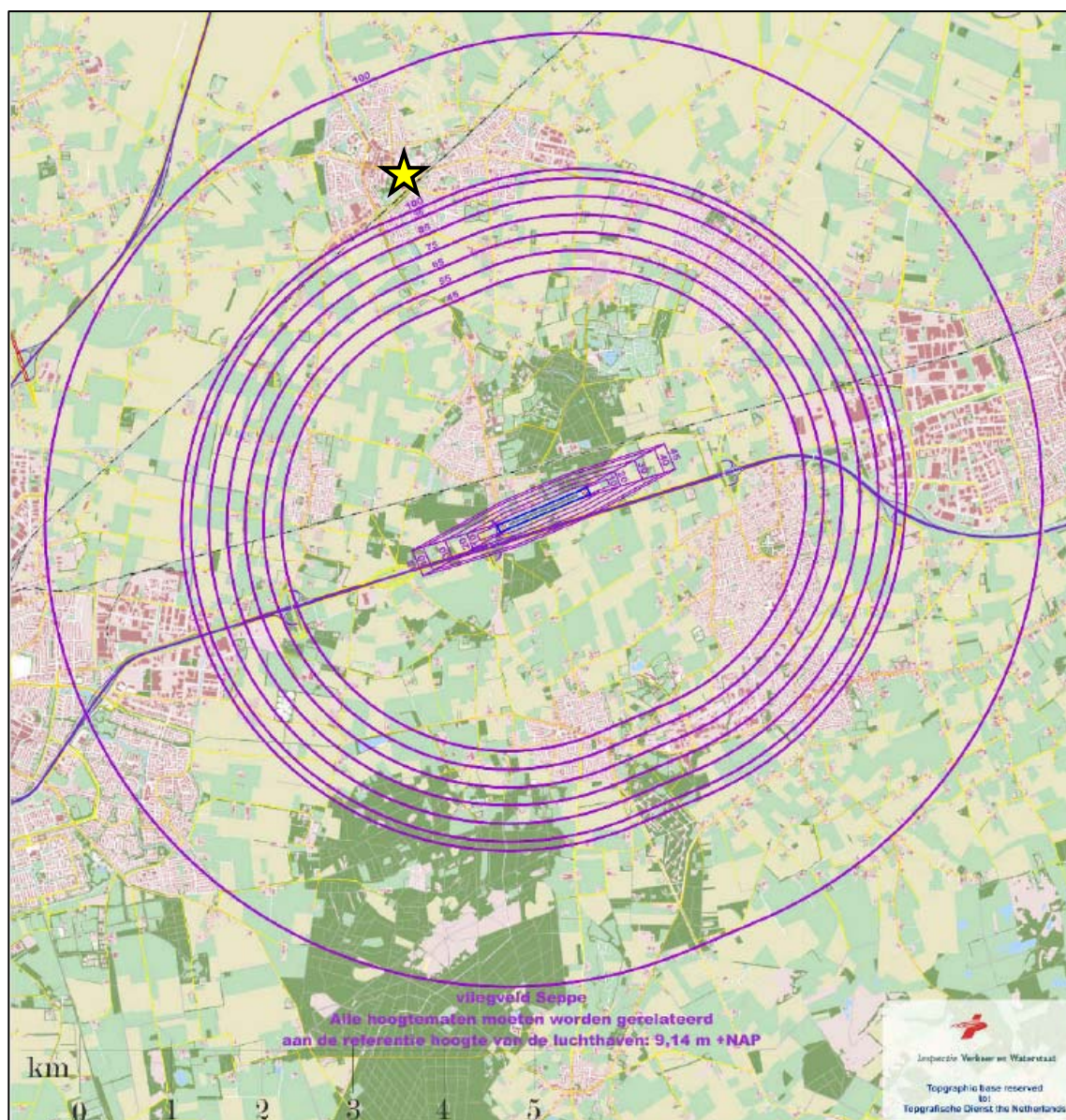
De algemene conclusie van de toetsing aan het aspect transportassen en externe veiligheid is dat het veiligheidsklimaat ter plaatse van het plangebied als goed te beschouwen is. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico inzake zelfredzaamheid en inzet hulpdiensten wordt de onderhavige ontwikkeling voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio. Het advies wordt betrokken in de verantwoording van het groepsrisico.

Luchthavens en externe veiligheid

Toetsingskader

Seppe Airport behoort tot de groep luchthavens van regionale betekenis. Het vliegverkeer bestaat uit lesvluchten, zakelijk verkeer en recreatief verkeer. Er kunnen per jaar rond de 58.000 vluchten plaatsvinden met luchtvaartuigen met een maximale AUW (All Up Weight) kleiner dan

6.000kg. Voor deze luchthaven geldt de Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML). De provincie is hierin als bevoegd gezag aangewezen. Op basis van het RBML heeft de provincie Noord-Brabant een beleidsnota luchtvaart Noord-Brabant opgesteld welke op 1 november 2011 in werking is getreden. Voor vliegveld Seppe gelden naast de toetsingsvlakken van de communicatie-, navigatie- en surveillanceapparatuur ook hoogtebeperkingen. Deze hoogtebeperkingen zijn beschreven in de vorm van driedimensionale vlakken die gerelateerd zijn aan een start- en landingsbaan. Doel hiervan is het luchtruim op en rond luchthavens vrij te houden van (hoge) objecten om zodoende de vliegtuigoperaties van en naar de luchthaven veilig te kunnen uitvoeren.



Zones vliegveld Seppe. Met een ster is de ligging van het plangebied weergegeven.

Op grond van voorschriften van de International Civil Aviation Organisation (ICAO) gelden de volgende obstakelvlakken:

- **Strook:** Rond een baan is een obstakelvrije rechthoek gesitueerd: de zogenaamde strook waarvan de afmetingen variëren. De obstakelvlakken sluiten aan op de strook. De strook heeft een breedte van 120 m. De lengte van de strook is de baanlengte plus 60 m aan beide baaneinden.
- **Landingsvlak:** Het landingsvlak sluit aan op de korte zijde van de strook. Afmetingen: Lengte 2.500m, helling 4% oplopend van 0 tot 100 m, het vlak divergeert aan weerszijden met 10% (De afmetingen van het startvlak komen overeen met de afmetingen van het landingsvlak).
- **Zijvlak:** Het zijvlak sluit aan op de lange zijden van de strook en op het landingsvlak. Afmetingen: De lengte aan de basis komt overeen met de lange zijde van de strook. De horizontale lengte haaks op de lange zijde van de strook bedraagt 225 m. De helling is 20%, oplopend van 0 tot 45 m.
- **Binnenste horizontaalvlak:** Het binnenste horizontaalvlak ligt boven de luchthaven en de omgeving van de luchthaven. Het oplopende landings- en zijvlak sluiten aan op dit vlak. Afmetingen: Het binnenste horizontaalvlak ligt op een hoogte van 45 m boven de landingsbanen. De grenzen van het binnenste horizontaalvlak worden bepaald door de omhullende van de omcirkelingen vanuit de baaneindes met een straal van 2500 m.
- **Conische vlak:** Het conische vlak sluit aan op de bovenste grens (rand) van het horizontaal vlak. Vanaf deze grens loopt het conische vlak over een afstand van 1.100 m op onder een helling van 5%. De hoogte loopt op van 45 tot 100 m.
- **Buitenste horizontaalvlak:** Het buitenste horizontaalvlak sluit aan op de bovenste grens (rand) van het conische vlak. Vanaf deze grens blijft het buitenste horizontaalvlak horizontaal over een afstand 1.500m. Dit vlak ligt op een hoogte van 100 m boven de landingsbanen.

Alle hoogtematen van de obstakelvlakken moeten worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven, voor vliegveld Seppe is dit 9,14 m.

Beoordeling

Het bovengenoemde buitenste horizontaalvlak is in de juridisch-planologische systematiek van de gemeente Halderberge vertaald in het regime 'Luchtvaartverkeerszone - 11'. In deze zone mag de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer bedragen dan de bouwhoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van 101,4 m en 110,54 m boven NAP. Op basis van de lineaire interpolatie blijkt dat de te realiseren woning deze maximale hoogtemaat niet bereikt.

Conclusie

Het aspect luchthavens en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;

- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een projectafwijakingsbesluit kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor

overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;

- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkelingen als NIBM zijn aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

De bouw van één woning voorziet in de gemeentelijke behoefte aan woningbouw. De gemeentelijke behoefte is regionaal afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg. Daarnaast is er een concrete afnemer voor de woning. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk

gebied. Aan de derde trede van de ladder behoeft, gezien de toetsing aan de eerste twee tredes, niet te worden getoetst.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

In het plangebied wordt de bouw van één woning in het bestaand stedelijk gebied van Oudenbosch mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis

van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 FINANCIIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de locatie Lollestraat 40 is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Op basis van art. 6.2.1a onder b en c Bro zijn er geen verhaalbare kosten dan de eventuele aansluiting van de nieuwe woning op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Derhalve is geen exploitatieplan nodig. Er wordt een overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente met betrekking tot gemeentelijke kosten voor aanpassing van de openbare ruimte en de aansluitingen op (nuts)voorzieningen. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Planologische procedure

Wettelijk kader

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc.

7.2 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is ter vooroverleg opgestuurd aan diverse overlegpartners. De termijn voor vooroverleg liep van 8 januari 2014 tot en met 19 februari 2014. De volgende partners hebben een reactie gegeven:

- Brandweer Midden- en West-Brabant: geadviseerd wordt om ter verbetering van de veiligheid de volgende standaard maatregelen te (laten) treffen:
 - o bij gebruik van mechanische ventilatie in nieuwe bouwwerken: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen;
 - o bij het vrijkomen van toxische stoffen zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn;
 - o actief communiceren met de burgers in het invloedsgebied over de risico's en de mogelijk te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.

De geadviseerde maatregelen worden bindend overgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

- Waterschap Brabantse Delta: aangegeven wordt een positief wateradvies af te geven. Verzocht wordt wel om op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing dat het onttrekken of lozen van grondwater ingevolge de Keur waterschap Brabantse Delta meldings- of vergunningsplichtig is. Onderhavig document wordt hierop aangepast.
- Provincie Noord-Brabant: de provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het voorliggende plan.
- Rijkswaterstaat Zuid-Nederland: het plangebied is niet gelegen in het beheergebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, derhalve wordt geen advies gegeven.

- Gasunie: het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Er worden geen opmerkingen gemaakt.

7.3 Tervisielegging

Het projectafwijkingsbesluit met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter visie gelegen. Vanaf 30 juli 2014 tot en met 11 september 2014 kon eenieder een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is éénmaal gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijze is ontvankelijk en vervolgens ongegrond verklaard. In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is de Nota van Zienswijzen bijgesloten, waarin de zienswijze is samengevat en van een reactie is voorzien.

7.4 Vaststelling

Het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning is genomen op 30 september 2014.

8 CONCLUSIE EN AFWEGING

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de voorgestane ontwikkeling, waarbij deze is getoetst aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een nieuw vrijstaand hoofdgebouw ten behoeve van één woning, verantwoord is gezien het feit dat de omgevingskwaliteiten niet worden aangetast.

De invulling betreft hierbij een grootschalige wijziging in de bouwmassa ten opzichte van de oude planologische situatie. In de oude planologische situatie kon een grootschalig bedrijfspand worden opgericht met een bouwhoogte van 6,5 meter. Deze bouwhoogte is weliswaar lager dan de thans mogelijk gemaakte bouwhoogte, maar door de grootte van het bebouwingsoppervlak is in de oude planologische situatie van een 'versteend' straatbeeld. De realisatie van één vrijstaande woning draagt bij aan het ontstane van het straatbeeld.

Zo kent het nieuwe bouwvolume een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. De maatvoering is overeenkomstig de hoogte die mogelijk is binnen de kaders van het opgestelde beeldkwaliteitsplan (twee bouwlagen met kap), daarmee vormt de nieuwe bebouwing een passende invulling in het straatbeeld. Het realiseren van een woning heeft geen negatieve invloed op de omgevingskwaliteiten. Het onderhavige bouwplan draagt door de stedenbouwkundige kwaliteit juist bij aan de omgevingskwaliteiten. Het plan heeft eveneens geen negatieve invloed op de parkeerbalans.

Uit hoofdstuk 2 van deze onderbouwing blijkt dat vanuit het provinciale beleid er geen belemmeringen zijn. De bebouwing ten behoeve van de woning ligt in bestaand stedelijk gebied en past zowel binnen de Verordening ruimte als binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In dit beleid is aangegeven dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Met het onderhavige bouwplan vindt aan de Lollestraat 40 zowel inbreiding als intensivering van het ruimtegebruik plaats; meerdere vormen van zorgvuldig ruimtegebruik worden derhalve toegepast. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het gebied. Ook vanuit het gemeentelijke beleid zijn er geen belemmeringen. Bovendien zijn er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan. In hoofdstuk 5 is per relevant milieuplanologisch aspect aangegeven wat eventuele aandachtspunten zijn en waarom er uiteindelijk geen belemmeringen zijn.

Het plan is beleidsmatig enkel strijdig met het vigerende bestemmingsplan, zowel wat betreft gebruik als wat betreft het bouwen. Derhalve wordt op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a3 van de Wabo een omgevingsvergunning aangevraagd.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan planologisch verantwoord is.



Ter inzage termijn ontwerp planafwijkingbesluit en omgevingsvergunning

Het planafwijkingbesluit met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de benodigde stukken ten behoeve van de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen. Vanaf 30 juli 2014 kon tot en met 11 september 2014 een zienswijze door een ieder worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Zienswijze

Op 2 mei heeft de heer Buijs, bewoner Lollestraat 42, al bezwaar gemaakt tegen het planafwijkingbesluit. Deze heeft hij tijdens de ter inzage termijn nogmaals ingediend en is daarmee ontevreden. De heer Buijs heeft altijd geweten dat er de mogelijkheid was van de firma Van Agtmaal om een 2/3tal woningen te bouwen op de locatie. Dat er 1 woning komt is dan ook niet het bezwaar, echter was de heer Buijs altijd in de veronderstelling dat de woning in de stijl van de Lollestraat gebouwd zou worden. Volgens de heer Buijs is zijn bezwaar dat deze woning daar dan ook niet aan voldoet.

- 1. De voorgevel komt 2 meter vanaf de stoep, dit komt niet voor in de Lollestraat.*

Een verplichting om op de grens van het bouwvlak te bouwen bestaat niet. Het is stedenbouwkundig wenselijk om in de rooilijn met de bestaande bebouwing te bouwen. Hierbij moet dus tevens gedacht worden aan het appartementencomplex als naastgelegen bebouwing en niet alleen de woningen in de straat.

- 2. Hoogteverschil in de dakgoten van 5,5 meter en 3 meter. Dit is ook uniek voor de Lollestraat.*

In de straat komen veel verschillende soorten daken voor. Het is een keuze van de initiatiefnemer die is goedgekeurd door de welstandcommissie en de stedenbouwkundige. Het welstandsnivo in dit gebied is streng. Het betreft een historisch dorps bebouwingslint. De uitstraling en passendheid in de omgeving is uitvoerig getoetst binnen de welstandscommissie.

3. *De bouwdiepte van de hoofdbebouwing wordt 13 meter terwijl voor de overige huizen een bouwdiepte van 10 meter geldend is.*

De bebouwing die reeds bestaand is, is zo opgenomen in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch op de bestaande woning is een wonbestemingsvlak gelegd met een bouwdiepte van 10 meter. Voor deze nieuwe woning wordt een aparte planologische procedure gevoerd waardoor het afwijken van de huidige bestaande maten mogelijk is. De bouwdiepte van 13 meter is passend in de rest van de huidige bestaande bebouwing.

4. *De nieuwe woning komt 5 meter achter de woning aan de Lollestraat 42. Hierdoor komen de privacy omstandigheden voor beide woningen in het geding. Het slaapkamerraam van Lollestraat 40 kijkt uit over het dakterras van Lollestraat 42.*

Binnen het Burgelijk Wetboek is opgenomen dat binnen 2 meter van een gevel geen raam gelegen mag worden. Het betreft hier echter 4,20 meter en is juridisch gezien dus toegestaan.

5. *De nieuwe woning zorgt voor minder zonlicht op het dakterras.*

Het dakterras is gesitueerd op het zuiden en de zon gaat onder aan de westzijde. De zon zal dus vanaf het moment dat hij al ondergaat richting de nieuwe woning draaien. De nieuwe bebouwing zal dan ook geen belemmering vormen voor het zonlicht op het dakterras.

Conclusie

De zienswijze geeft geen argumenten voor het aanpassingen of wijzigen van het plan. Het verzoek is dan ook om de zienswijze ongegrond te verklaren.