



Gemeente
Halderberge

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 'Oudenbosch, Kaaistraat 1,1a en West- Vaardeke 74'



NL.IMRO.1655.AFW0026-C001

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 18-11-2015



Van den Heuvel

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën	5
2.2.2 Huidig gebruik	6
2.2.3 Ontsluiting van het plangebied	6
3 BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro	7
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO)	10
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025 (SH)	12
3.3.2 Woonvisie Halderberge: Diversiteit in kwaliteit	13
3.3.3 Woningbouwprogramma 2012-2022	14
3.3.4 Bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'	14
3.5 Conclusie	15
4 PLANBESCHRIJVING	16
4.1 Bouwplan	16
4.2 Flexibiliteit bouwplan	17
4.3 Ontsluiting en Parkeren	17
4.4 Waterhuishouding	18
4.5 Motivering medewerking	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Geluidhinder	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	20
5.3 Bodem	22
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
5.5 Watertoets	28
5.6 Flora en fauna	32
5.7 Luchtkwaliteit	33
5.8 Externe veiligheid	34
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39

6.1 Exploitatie	39
7 ZIENSWIJZEN	39
7.1 Zienswijzen	39

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Verkennd Bodemonderzoek	Lankelma Ingenieursbureau	67089	23-01-2015
2	Ecologisch Quicksan	Eco-line B.V.	Drs. M.C.J van Leeuwen	28-04-2015
3	Bestaande situatie	AB Architectuur B.V.	OV-01.0	17-04-2015
4	Nieuwe situatie	AB Architectuur B.V.	OV-01.1	03-07-2015
5	Bouwtekeningen grondgebonden woningen	AB Architectuur B.V.	OV-10.0	17-04-2015
6	Bouwtekeningen renovatie woning en appartementen	AB Architectuur B.V.	OV-11.0	17-04-2015
7	Optie dakkappen	AB Architectuur B.V.	OV-40.0	17-09-2015
8	Optie dakramen	AB Architectuur B.V.	OV-40.1	21-09-2015
9	Formulier Brabant	Provincie Noord-Brabant	Dhr. R.C. Krul	20-05-2015
10	Wateradvies ruimtelijke onderbouwing	Waterschap Brabantse Delta	15.ZK04842	22-06-2015
11	Vooroverlegreactie Veiligheidsregio	Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant	Ing. H. Killaars	17-06-2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Sinds de verhuizing van de supermarkt Aldi naar een andere locatie in het centrum van Oudenbosch staat het bedrijfspand aan de Kaaistraat en de achterliggende bedrijfsbebouwing aan de West-Vaardeke al enige tijd leeg. Met kans op verpaupering van de gebouwen is de noodzaak ontstaan om de locatie een nieuwe invulling te geven.

De initiatiefnemer, Compagnon Investments B.V., is voornemens de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Het bouwplan bestaat uit de renovatie van het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat. Het gerenoveerde winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing wordt gewijzigd ten behoeve van drie appartementen en een grondgebonden woning. De bedrijfsbebouwing aan de achterzijde (gelegen aan de West-Vaardeke) zal worden gesloopt ten behoeve van twee grondgebonden nieuwbouwwoningen.

Het bouwplan is toegelicht aan de gemeente Halderberge. De noodzaak te komen tot een nieuwe invulling en verpaupering tegen te gaan heeft de gemeente Halderberge doen besluiten medewerking te verlenen aan een nieuwe invulling van het perceel. Woningen acht de gemeente, vanwege de omliggende functie (wonen) passend. Om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een uitgebreide voorbereidingsprocedure onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden doorlopen. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd om een ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de haven tegen het centrum van Oudenbosch ten noordwesten van het winkelcentrum. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de erfafscheiding met naastgelegen woning Kaaistraat 3. Ten westen en oosten door de wegen de West-Vaardeke en de Kaaistraat. En ten zuiden door de erfafscheiding met de naastgelegen woning Kade 27 (afbeelding 1).



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 juni 2013.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

- Gemengd;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie historische bebouwing;
- Waterstaat - Waterkering.

Met de maatvoering en aanduidingen:

- Maximum bouwhoogte (m): 6;
- Maximum bouwhoogte (m): 10;
- Bouwaanduiding bijgebouwen;
- Functieaanduiding detailhandel;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – 11.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het bouwplan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2 Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4 Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5 Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 Zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Oudenbosch is één van de kernen van de gemeente Halderberge. Deze gemeente behoort tot de provincie Noord-Brabant en ligt in het noordoostelijke deel van de regio Markiezaat, langs rivier de Mark.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën

In 1275 verkochten de heer en vrouwe van Breda, Arnoud van Leuven en zijn echtgenote Elisabeth, het gebied, genaamd 'Barlebosch', aan de monniken van de Cisterciënserabdij Sint Bernard te Hemiksem. Onder leiding van de monniken werd van het onherbergzame gebied een bewoonbaar gebied gemaakt. Hieruit ontstond Oudenbosch, toen nog Baarlebosch geheten. De bewoning concentreerde zich in eerste instantie op de lage gronden langs de rivier Barlake (Nieuwenbosch). Door deze waterverbinding met Dordrecht maakte de kern Nieuwenbosch, ten tijde van de turfhandel, een sterke groei door.

Deze groei werd in 1421 abrupt beëindigd door de Sint Elisabethsvloed. De kern Nieuwenbosch werd volledig weggevaagd. Als gevolg hiervan besloten de bewoners van Nieuwenbosch zich te vestigen op de hogere gronden in de kern Oudenbosch. De kern Baarlebosch groeide uit tot een dorp, vanaf toen Oudenbosch genoemd. De verbinding over land tussen Holland (Dordrecht) en Brabant (Antwerpen) was door de Sint Elisabethsvloed verbroken. De veerdienst tussen Oudenbosch en Dordrecht heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Door het toegenomen verkeer werd Oudenbosch redelijk welvarend.

De gunstige economische ontwikkeling werd gestopt door het uitbreken van de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648). Door de watergeuzen werd het veer onregelmatig, de kern Oudenbosch werd geplunderd en in 1583 platgebrand door de Staatse troepen. De wederopbouw werd vervolgens weer onderbroken door het uitbreken van de pest. Na 1648 kwam de economisch voorspoed niet meer terug. Noord-Brabant werd een generaliteitsland, waardoor de overwegend katholieken in Oudenbosch hun dorp moesten overlaten aan hervormden.

Na de onafhankelijkheid in 1813 kwam er een economische opleving. In die tijd werd Oudenbosch een centrum van boomkwekerijen. De aanleg van een verharde straatweg over Bosschenhoofd naar de rijksweg Breda-Roosendaal in 1841 en de aansluiting op het spoorweginet in 1854-1855 zorgden voor een economische groei. Ook de suikerindustrie (1860) en de door religieuze orden gestichte kostscholen zorgden voor meer werkgelegenheid.

Gedurende de Eerste Wereldoorlog veranderden veel boomkwekerijen noodgedwongen in tuinbouwbedrijven. De neutrale positie van Nederland zorgde ervoor dat de export, waarvan onder andere de Nederlandse boomkwekerijen afhankelijk waren, stil kwam te liggen.

In de jaren '30 en '40 van de vorige eeuw werd Oudenbosch geconfronteerd met veel werklozen afkomstig uit de landbouw, waar zich een sterke mechanisatie voltrok. In 1949 werd Oudenbosch aangewezen als industrialisatiekern en kon een industriepark ontwikkeld worden aan de (latere) Industrieweg. In 1952 werd de gemeente Oudenbosch zelfs aanwezen als één van de industriekernen van het ontwikkelingsgebied Zuidwest-Noord-Brabant. Toen in 1957 de financieel gunstige regeling voor bedrijfsvestiging buiten werking werd gesteld stagneerde de ontwikkeling weer. Desondanks wist de gemeente in de jaren erna meerdere bedrijven op kleinschalige industrieterreinen binnen haar grenzen te doen vestigen en behouden.

In Oudenbosch is het Roomse leven van de afgelopen eeuwen nog duidelijk zichtbaar. De grote Basiliek van de H.H. Agatha en Barbara is het symbool hiervan en domineert het landschap. De oorspronkelijke hoofdstructuur, daterend uit 1850, is vrijwel ongewijzigd. De straten de haven zijn nog steeds aanwezig. Het plangebied is gelegen in de schil van het centrum ten noordwesten van het winkelcentrum van Oudenbosch.

De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de waterloop de Mark. Deze waterloop van Oudenbosch naar de Mark/Dintel is rond 1300 gegraven. In de Middeleeuwen is de Mark vooral gebruikt voor de turfvaart. De turf uit zuidelijker streken (Rucphen, Zundert) kwam via smalle riviertjes naar Oudenbosch om op het turfhoofd te worden overgeslagen op schepen naar Dordrecht. Deze smalle watertjes liepen op de locatie van de huidige West- en Oost-Vaardeke. De West- en Oost-Vaardeke zijn de belangrijke structuurdragers in de omgeving van het plangebied. Tussen deze voormalige waterlopen zijn bebouwingslinten ontstaan, waaronder de bebouwing aan de Kaaistraat. Het plangebied heeft een tweezijdige oriëntatie op de Kaaistraat en de West-Vaardeke. Dit ziet men op enkele naastgelegen percelen eveneens terug.



Afbeelding 2: Bestaande situatie vanaf Kaaistraat



Afbeelding 3: Bestaande situatie vanaf hoek West-Vaardeke

2.2.2 Huidig gebruik

Sinds het vertrek van de supermarkt Aldi staat het winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat met de achterliggende bedrijfsbebouwing aan de West-Vaardeke leeg. Door de leegstand is de verpaupering van de bebouwing langzaam ingetreden.

2.2.3 Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied wordt ontsloten via de West-Vaardeke waarna met via de Duiventoren het dorp kan verlaten. Via de provinciale weg N641 (Kuivezand) kan men de Rijksweg A17 bereiken.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

Het onderhavige bouwplan is kleinschalig van aard. Onder de bestaande bebouwing bevinden zich geen rijksmonumenten. Er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Barro

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). Het Barro is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige bouwplan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit 3 treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'Ladder duurzame verstedelijking'). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Trede 1: Bepalen regionale vraag naar ruimte

Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio West-Brabant West (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht + Tholen) in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant de Regionale Agenda Wonen op gesteld.

Deze jaarlijks geactualiseerde Regionale Agenda Wonen formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met de provincie jaarlijks wil oppakken.

De regionale woningbouwcapaciteit en – opgave zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt. Regionaal is afgesproken dat de regionale woningbehoefte die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) richtinggevend is voor de gemeentelijke woningbouwplanning en - programmering. De RRO regio West Brabant heeft een opgave voor de toevoeging van 26.705 woningen in de periode van 2014 t/m 2023.

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2014 t/m 2023	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit	harde plancapaciteit
						100%	<<100% ⁵⁾
NOORD-BRABANT ⁶⁾	103.640	15.190	118.830	101.535	58.655	85%	49%
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	73.355	11.350	84.705	74.710	43.935	88%	52%
LANDELIJK GEBIED	30.285	3.840	34.125	26.825	14.720	79%	43%
RRO - WEST-BRABANT	26.705	3.770	30.475	26.030	17.385	85%	57%
RRO - MIDDEN-BRABANT	16.735	3.280	20.015	18.295	7.330	91%	37%
RRO - NOORDOOST-BRABANT	29.555	3.080	32.635	28.520	14.195	87%	43%
RRO - ZUID-OOST-BRABANT	30.645	5.060	35.705	28.690	19.745	80%	55%

Afbeelding 4: Regionale woningbouwcapaciteit en -opgave

De gemeente Halderberge heeft het gemeentelijk woningbouwprogramma gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) hierin is de locatie Kaaistraat met 6 woningen opgenomen. Met de ontwikkeling van de locatie aan de Kaaistraat wordt voorzien in een lokale en regionale behoefte aan woningen. Voorts wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling van 6 woningen op basis van jurisprudentie niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling, waar de ladder voor doorlopen hoeft te worden.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van de realisatie van maximaal 6 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte. In de Structuurvisie Halderberge 2025 is de locatie Kaaistraat vanuit ruimtelijke ambities vastgelegd met de aanduiding “versterken”. Deze strategie is erop gericht actief verbindende elementen in stand te houden c.q. te versterken voor ontmoeting, beleving en ecologische doeleinden. Uit een eerste inschatting van de haalbaarheid worden op de gebieden wenselijkheid, wet- en regelgeving en financieel geen belemmeringen verwacht.

Trede 3: Bouwen buiten stedelijk gebied

De regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Trede drie is niet aan de orde.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan het toetsingskader ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO)

De provincie Noord-Brabant heeft op 19 maart 2014 de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is de opvolger van de versie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie Noord-Brabant beschrijft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De structuurvisie is de basis voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast geeft de SVRO sturing aan het beleid voor andere beleidsterreinen, zoals het economisch, mobiliteits-, sociaal, cultureel, milieu en natuurbeleid. De SVRO is opgebouwd in twee delen (A en B).

Deel A bestaat uit de hoofdlijnen van het provinciaal beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen zijn 14 provinciale belangen/doelen gedefinieerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod van goede bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Daarnaast beschrijft de provincie Noord-Brabant vanuit welke sturingsfilosofie zij deze provinciale belangen/doelen wil bereiken. De sturingsfilosofie luidt: 'samenwerken aan kwaliteit'. Samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisatie vormgeven aan een duurzame ontwikkeling van Noord-Brabant. Concreet realiseert de provincie Noord-Brabant de provinciale belangen/doelen op 4 manieren: door regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In Deel B worden de provinciale belangen/doelen en keuzes geordend in 4 ruimtelijke structuren:

- De groenblauwe structuur (functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit);
- Het landelijk gebied (perspectief van een multifunctionele gebruikruimte);
- De stedelijke structuur (twee perspectieven: 1. stedelijk concentratiegebied waar groei van verstedelijking wordt opgevangen. 2. kernen in het landelijk gebied zo veel mogelijk alleen voor opvang van eigen verstedelijkings-behoefte);
- De infrastructuur (goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische clusters van Noord-Brabant).

De structuren geven een hoofdkeers aan: enerzijds een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies en anderzijds waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Per ruimtelijke structuur is aangegeven welke instrumenten de provincie Noord-Brabant hiervoor inzet. Binnen deze structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Het onderhavige bouwplan gaat uit van de realisatie drie appartementen en een grondgebonden woning in het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat. Daarnaast wordt de gehele bedrijfsbebouwing aan de achterzijde gesloopt ten behoeve van twee grondgebonden nieuwbouwwoningen (gelegen aan de West-Vaardeke). Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, waardoor geen sprake is van verdere verstedelijking. Het bouwplan past binnen het provinciaal beleid zoals beschreven in de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. In de Verordening Ruimte 2014 regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. Deze Verordening Ruimte 2014 vormt de juridische vertaling van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). De ruimtelijke structuren uit de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 worden vertaald in regelgeving. In de Verordening Ruimte 2014 zijn onder meer regels opgenomen over stedelijke ontwikkeling (wonen en (middel-)zware bedrijventerreinen, ecologisch hoofdstructuur (EHS), waterbergingsgebieden, intensieve veehouderijen, concentratiebeleid glastuinbouw, ruimte-voor ruimte, woningbouw, bedrijven- en kantoren(locaties), detailhandelslocaties, Leisurevoorzieningen, windturbines, teeltbedrijven, agrarische bedrijven, landgoederen, recreatie, tuinentra, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In het kader van onderhavige plan is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de relevante artikelen uit de verordening ruimte. De verordening schrijft voor dat een stedelijke ontwikkeling uitsluitend plaats kan vinden in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2). Met onderhavig plan in de kern van Oudenbosch wordt hieraan voldaan. Daarnaast geldt bij de nieuwbouw van woningen dat deze woning aan moeten sluiten bij regionaal woningbeleid en past binnen de beschikbare plancapaciteit (artikel 4.3) De onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het woningbouwprogramma van de gemeente Halderberge en past binnen de hierin opgenomen programmering.

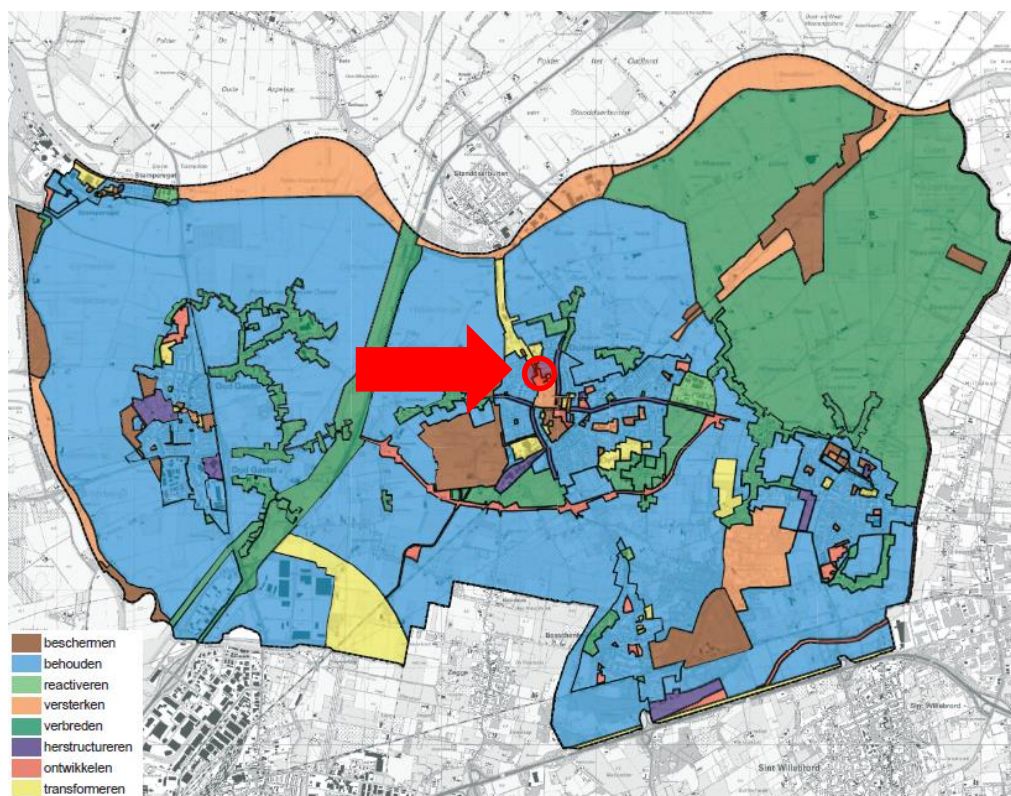
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025 (SH)

De gemeente Halderberge heeft op 20 juni 2013 de structuurvisie Halderberge 2025 (SH) vastgesteld. In de SH wordt in hoofdlijnen het gemeentelijke beleid op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied tot 2025 beschreven. De SH is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van de gemeente Halderberge, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte (financiële) middelen in de komende jaren. De SH biedt een kader met voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.

Om de (toekomstige) ontwikkelingen en ambities (binnen de gemeente Halderberge) te toetsen is een strategiekaart ontworpen. De strategiekaart is gebaseerd op een stroomschema, bestaande uit een drietal vragen over hoe een betreffende locatie en/of functie in de huidige locatie wordt ervaren en of er mogelijk kansen liggen voor kwaliteitsverbetering. Op basis van de strategiekaart kunnen 8 strategieën worden gedefinieerd:

1. Ontwikkelen: Ontevreden over de huidige functie, nieuwe kansrijke functie inbrengen, duidelijkheid over kwaliteit en procedure; actieve, eventueel risicodragende, benadering om procedure te doorlopen en nieuwe functie te faciliteren.
2. Transformeren: ontevreden over de huidige functie, ideeën over nieuwe kansrijke hoofdfunctie, onduidelijkheid over procedure, planvorming start waarschijnlijk binnen termijn structuurvisie; actieve, eventueel risicodragende, benadering om nieuwe functie te faciliteren.
3. Herstructureren: tevreden over de huidige hoofdfunctie, ontevreden over kwaliteit, actieve/fysieke, eventueel risicodragende benadering om kwaliteit van hoofdfunctie te verbeteren.
4. Reactiveren: tevreden over de huidige hoofdfunctie, ontevreden over kwaliteit, geen mogelijkheid om zelf risicodragend kwaliteit te verbeteren en geen verwachting dat de markt in de komende 10-15 jaar kwaliteitsverbetering oppakt. Faciliterend optreden bij marktinitiatieven die leiden tot kwaliteitsverbetering.
5. Versterken: tevreden over de huidige multifunctionaliteit, zorgen over (toekomstige) kwaliteit, faciliteren van ontwikkelingen die multifunctionaliteit versterken, onduidelijk over procedure, planvorming start waarschijnlijk binnen termijn structuurvisie.
6. Verbreden: tevreden over huidige (hoofd)functie en kwaliteit, zorgen over de toekomstbestendigheid van de hoofdfunctie; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering.
7. Beschermen: tevreden over de huidige (hoofd)functie en kwaliteit, kwetsbare hoofdfunctie beschermen, faciliteren dat ontwikkelingen in de omgeving de hoofdfunctie niet bedreigen.
8. Behouden: tevreden over de huidige (hoofd)functie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dient een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit, geen actieve benadering.



Afbeelding 5: Strategiekaart Structuurvisie Halderberge 2025

Het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied waar de strategie 'versterken' geldt. Gebieden bestaande uit waardevolle structuren, waarbij zorgen bestaan over de toekomstige kwaliteit, worden voorzien van deze strategie. Deze strategie is erop gericht actief verbindende elementen in stand te houden c.q. te versterken voor ontmoeting, beleving en ecologische doeleinden. In het Oudenbosch wordt het gehele centrumgebied gezien als ontmoetingsruimte. Een schone en veilige openbare ruimte dragen bij aan de versterking van het functioneren van het centrum.

Het onderhavige bouwplan gaat uit van de renovatie van het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat. In het gerenoveerde pand en naastgelegen bedrijfsbebouwing worden drie appartementen en een grondgebonden woning gerealiseerd. De gehele bedrijfsbebouwing aan de achterzijde (gelegen aan de West-Vaardeke) zal worden gesloopt ten behoeve van twee grondgebonden nieuwbouwwoningen. Hierdoor is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en sluit daarmee aan bij de gemeentelijke structuurvisie Halderberge 2025.

3.3.2 Woonvisie Halderberge: Diversiteit in kwaliteit

Op 9 december 2010 heeft de gemeente Halderberge de Woonvisie Halderberge 'Diversiteit in kwaliteit' vastgesteld. De woonvisie kan worden opgedeeld in 8 centrale uitgangspunten:

- Handhaven en versterken van kwaliteit en identiteit van de verschillende kernen.
- Bouwen van voldoende woningen voor de eigen behoefte en een beperkte groei als gevolg van de werkgelegenheidsgroei in de regio.
- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad (woningen en woonomgeving).
- Vergroten van diversiteit en kwaliteit van het aanbod via nieuwbouw.
- Realiseren van kwalitatief goede nieuwbouw (kleinschalig, voldoende beeldkwaliteit, duurzaam, (sociaal) veilig, levensloopbestendig).

- Voorzien in de behoefte aan passende woningen voor starters en senioren in iedere kern.
- Voorzien in de behoefte van de doelgroep aan goedkope en betaalbare huurwoningen.
- Samenwerken met corporaties, zorginstellingen en marktpartijen.

De kern Oudenbosch heeft veel historische kwaliteiten (het Roomse verleden is nog altijd zichtbaar in de ruimtelijke structuur van het dorp). Deze kunnen worden gebruikt voor herontwikkeling van bijzondere locaties in het dorp.

Het onderhavige bouwplan gaat uit van de renovatie van het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat. Het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing wordt vervolgens gewijzigd naar drie appartementen en een grondgebonden woning. Daarnaast wordt de gehele bedrijfsbebouwing aan de achterzijde gesloopt ten behoeve van twee grondgebonden nieuwbouwwoningen. Hierdoor is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en de woningvoorraad van de gemeente Halderberge.

3.3.3 Woningbouwprogramma 2012-2022

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Halderberge het woningbouwprogramma voor de periode 2012-2022 vastgesteld. Het woningbouwprogramma biedt een overzicht van alle woningbouwprojecten en plannen voor de komende jaren in de gemeente Halderberge. De gemeente Halderberge heeft het gemeentelijk woningbouwprogramma gebaseerd op de gemeentelijke behoefte aan woningen die blijkt uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014). In het woningbouwprogramma zijn verschillende projecten in Oudenbosch opgenomen waaronder de onderhavige kleinschalig ontwikkellocatie. In het plangebied worden zes woningen gerealiseerd. Het plangebied valt in het verlengde van het woningbouwproject Haven en draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de omgeving en de woningvoorraad. De ontwikkeling sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten uit het woningbouwprogramma.

3.3.4 Bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' van toepassing, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 juni 2013.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemmingen:

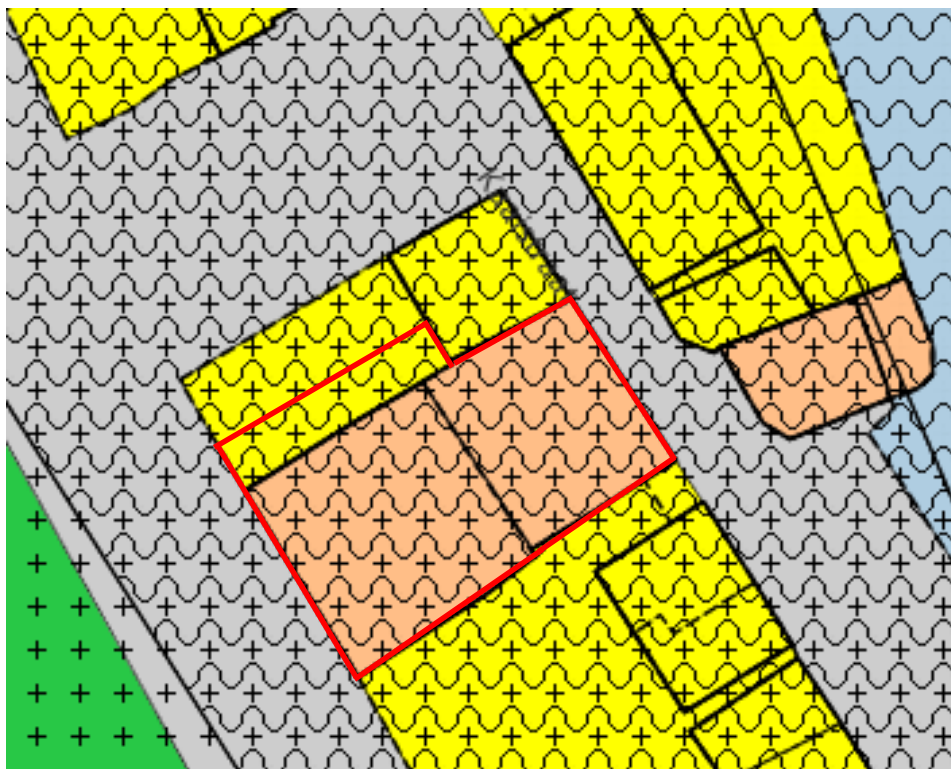
- Gemengd;
- Wonen.

De dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie historische bebouwing;
- Waterstaat - Waterkering.

Met de maatvoering en aanduidingen:

- Maximum bouwhoogte (m): 6;
- Maximum bouwhoogte (m): 10;
- Bouwaanduiding bijgebouwen;
- Functieaanduiding detailhandel;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone - 11.



Afbeelding 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'

Het onderhavige bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'. Voor het gebruik wonen binnen de bestemming 'Gemengd' geldt dat per bouwperceel maximaal het aantal bestaande woningen zijn toegestaan. Middels het onderhavige bouwplan worden zes woningen gerealiseerd binnen drie bouwpercelen. Een overschrijding van het maximaal aantal toegestane wooneenheden.

Daarnaast stelt het vigerende bestemmingsplan dat binnen de bestemming 'Gemengd' wonen op de begane grond uitsluitend is toegestaan in de vorm van een dienstwoning. De initiatiefnemer is voornemens uitsluitend woningen te realiseren, waardoor geen sprake is van een dienstwoning.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'.
- Het onderhavige bouwplan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en de woningvoorraad van de gemeente Halderberge.
- De wijziging van de bedrijfsbebouwing naar drie appartementen en een grondgebonden woning en de nieuwbouw van twee grondgebonden woningen zijn een passende invulling van het plangebied.
- Het bouwplan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Bouwplan

Op de locatie West-Vaardeke 74 te Oudenbosch was jarenlang de entree van de supermarkt Aldi gevestigd. Sinds de verhuizing van de supermarkt Aldi naar een andere locatie in het centrum van Oudenbosch staat het winkelpand, de naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat en de achterliggende bedrijfsbebouwing aan de West-Vaardeke leeg. Langzaam zet de verpaupering door in de bebouwing, waardoor de noodzaak is ontstaan om de locatie een nieuwe invulling te geven.

De initiatiefnemer, Compagnon Investments B.V., is voornemens de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Het bouwplan bestaat uit twee delen. Ten eerste wordt het circa 10 meter hoge bedrijfspand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat gerenoveerd (o.a. de gevels). Hierbij is rekening gehouden met de karakteristieken van de omliggende bebouwing in de omgeving. Het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing wordt vervolgens gewijzigd naar drie appartementen en een grondgebonden woning.



Afbeelding 7: Sfeerimpressie vanaf Kaaistraat

Daarnaast wordt de gehele achterliggende bedrijfsbebouwing (met platte daken) van circa 5 meter hoog aan de West- Vaardeke gesloopt ten behoeve van twee grondgebonden nieuwbouwwoningen.



Afbeelding 8: Nieuwe situatie

4.2 Flexibiliteit bouwplan

Door de huidige continu veranderende markt heeft initiatiefnemer Compagnon Investments B.V. besloten een flexibel bouwplan op te stellen voor de twee grondgebonden nieuwbouwwoningen. Toekomstige bewoners van deze woningen hebben verschillende opties voor het realiseren van dakkapellen, dakramen, enzovoort. Dergelijke opties kunnen worden toegevoegd aan de woningen. Vanuit functioneel oogpunt worden de optionele dakramen laag in het dakvlak gepositioneerd (vanwege de relatief hoge borstwering). De optietekeningen van de dakramen en -kappen zijn positief beoordeeld door de Welstandscommissie van de gemeente Halderberge (toegevoegd in de bijlage). Indien noodzakelijk worden voor deze opties een reguliere omgevingsvergunning aangevraagd.

4.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de West-Vaardeke waarna men via de Duiventoren het dorp kan verlaten. Via de provinciale weg N641 (Kuivezand) kan men de Rijksweg A17 bereiken. Dit blijft in het onderhavige bouwplan ongewijzigd. Middels het onderhavige bouwplan bestaat het plangebied in de nieuwe situatie uit zes wooneenheden. De gemeentelijke parkeernota (Kadernota parkeren 2012-2016), gebaseerd op de CROW-normen, stelt voor het woontype 'koop, tussen/hoek' liggend in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied, een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor het woontype 'koop, etage, midden' liggend in de schil van het centrum in een weinig stedelijk gebied, geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat de parkeernorm komt te liggen op 11 parkeerplaatsen (tabel 2).

Tabel 1: Parkeernorm

Type woning	Parkeernorm
Koop, tussen/hoek	1,8
Koop, etage, midden	1,7

Tabel 2: Parkeerbehoefte

Type woning	Aantal	Benodigde parkeerplaatsen
Koop, tussen/hoek	3	5,4
Koop, etage, midden	3	5,1
Totaal	6	10,5

Tabel 3: Parkeerplaatsen	
Locatie	Aantal parkeerplaatsen
Op eigen terrein	0
Openbaar (te realiseren)	4
Openbaar (aanwezig)	22

Ten behoeve van de nieuwbouw van twee grondgebonden woningen worden langs de West-Vaardeke, op gemeenteground, 4 parkeerplaatsen voor de deur gerealiseerd (afbeelding 8). In de bestaande situatie zijn aan de overzijde van West-Vaardeke 4 parkeerplaatsen (parkeerhavens) aanwezig. Daarnaast wordt de overige parkeerbehoefte opgelost op het naastgelegen parkeerterrein (18 parkeerplaatsen). Dit parkeerterrein was oorspronkelijk gerealiseerd ten behoeve van de parkeerbehoefte van de supermarkt. Middels de herontwikkeling van de supermarkt naar burgerwoningen is sprake van een forse afname van de parkeerbehoefte. Het parkeerterrein blijft gehandhaafd, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de schil van het centrum van Oudenbosch. In de omgeving van het plangebied zorgt waterschap Brabantse Delta voor sterke, veilige dijken en kades, zuivert rioolwater, regelt de hoogte van het water en beschermt de natuur. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

4.5 Motivering medewerking

- De gemeente Halderberge heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan door middel van een uitgebreide voorbereidingsprocedure (Wabo).
- Het onderhavige bouwplan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en de woningvoorraad van de gemeente Halderberge.
- Bij de renovatie van het voormalige winkelpand en bedrijfsbebouwing wordt rekening gehouden met de karakteristieken in de omgeving.
- Het onderhavige bouwplan sluit aan bij het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2012-2022 (verwachte tekort aan woningen) en de Woonvisie Halderberge.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende wegen aanwezig:

- De Kaaistraat (30 km/h);
- De West-Vaardeke (30 km/h);
- De Duiventoren (30 km/h);
- De Havendijk (30 km/h);
- De Kade (30 km/h).

In het onderhavige bouwplan is sprake van het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen). Omdat er zich in de directe omgeving van het plangebied uitsluitend 30 km/h wegen bevinden is er geen toetsingsplicht. Gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit in het gebied wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht. Het onderhavige bouwplan ondervindt wat betreft het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

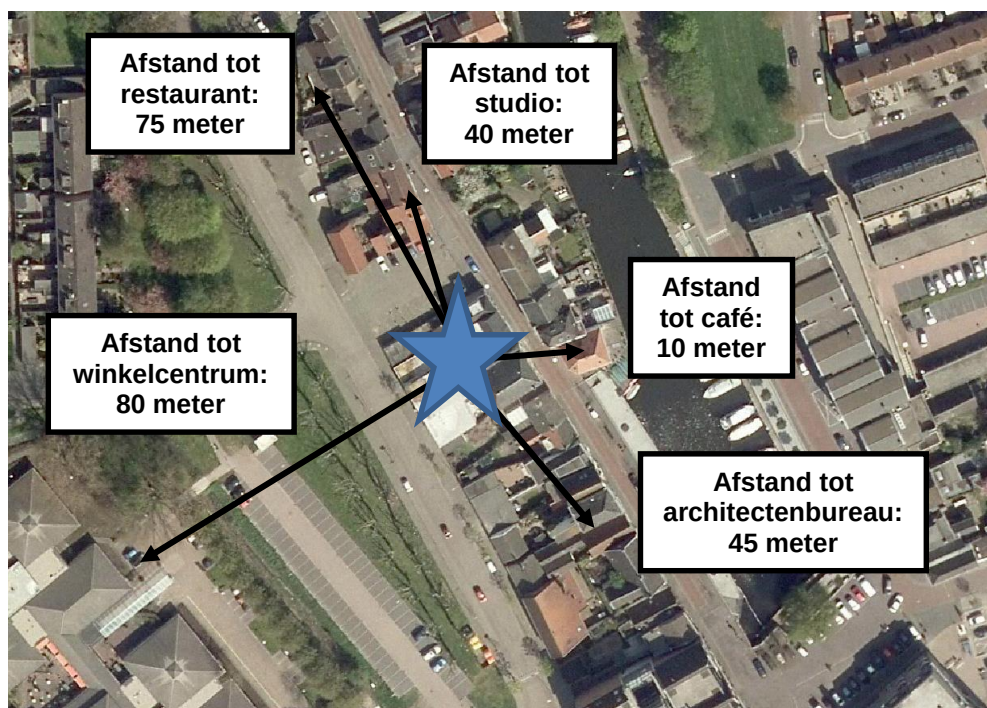
Ruimtelijke Ordening

Het onderhavige bouwplan gaat uit van de renovatie van het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat. In het gerenoveerde pand en naastgelegen bedrijfsbebouwing worden drie appartementen en een grondgebonden woning gerealiseerd. De gehele bedrijfsbebouwing aan de achterzijde (gelegen aan de West-Vaardeke) zal worden gesloopt ten behoeve van twee grondgebonden nieuwbouwwoningen. Er is hiermee sprake van een toevoeging van nieuwe hindergevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijk bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven/instellingen en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als winkels, horeca en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen voor een gemengd gebied met één afstandstrap worden verlaagd.

Tabel 4: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven

Adres	Functie (SBI 1993)	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Richtafstand gecorrigeerd i.v.m. gemengd gebied	Werkelijke afstand
Kaaistraat 2	Café	10	10	10 meter
Kaaistraat 11	Studio (t.b.v. workshops / kinderfeestjes)	10	10	40 meter
Kaaistraat 38	Restaurant	10	10	75 meter
Zellebergen	Centrum (Detailhandel)	10	10	80 meter
Kade 17	Architecten-bureau	10	10	45 meter



Afbeelding 9: Afstanden tot omliggende bedrijven

Gezien aan de richtafstanden wordt voldaan, kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het onderhavige bouwplan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Een nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuhinder is niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het bouwplan gaat onder andere uit van de sloop van de achterliggende bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van twee grondgebonden woningen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'In opdracht van Compagnon Investments B.V. heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Kaaistraat 1-3 te Oudenbosch, gemeente Halderberge.

Aanleiding van het onderzoek is de aanvraag van een bouwvergunning voor nieuwbouw op de locatie. Doel van het verkennend bodemonderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek".

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoekstrategie heeft geleid.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven:

Tabel 5: Samenvatting resultaten		
Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Toetsing
Bovengrond		
NM1	Kobalt, zink	> Achtergrondwaarde
Ondergrond		
NM2	Kwik, lood, zink, PAK, koper	> Achtergrondwaarde > Tussenwaarde
NM3	Kwik, lood, zink, PAK, minerale olie	> Achtergrondwaarde
B1-C [#]	-	-
B2-D [#]	Koper	> Achtergrondwaarde
B3-B [#]	Koper	> Achtergrondwaarde
B4-B [#]	-	-
B6-A [#]	-	-
B7-A [#]	-	-
Grondwater		
B1	Barium, xylenen, som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0,7 factor)	> Streefwaarde
- = geen overschrijding # = uitsplitsing NM2		

In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, heeft deze parameter formeel niet te worden getoetst.

In het humeuze, puin-/baksteenhoudende mengmonster (NM2) is koper in eerste instantie matig verhoogd aangetoond. Na uitsplitsing bleek slechts lokaal sprake van licht verhoogde gehalten aan koper. De resultaten van de uitsplitsing worden als meest representatief verondersteld.

Daar xylenen en som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0,7 factor) in het grondwater en kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie in de grond de desbetreffende streefwaarden/achtergrondwaarden overschrijden, kan de onderzoekshypothese "verdacht" aangenomen worden.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.'

Conclusie

Het bouwplan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het bouwplan een rol spelen.

Beleidsnota archeologie 'Ons geschreven verleden'

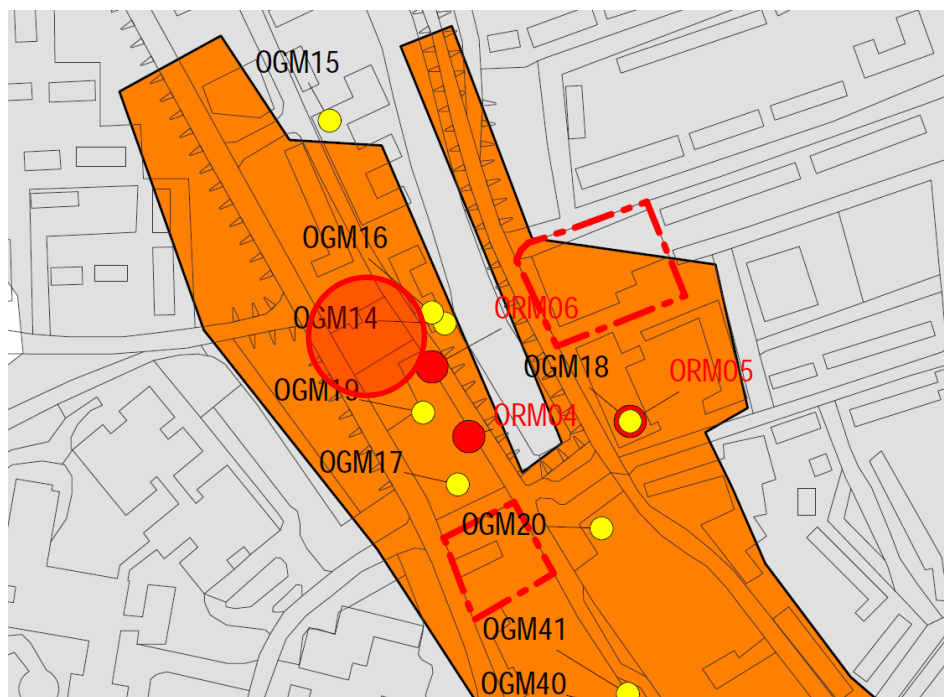
Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge de beleidsnota archeologie 'Ons geschreven verleden' vastgesteld. Het doel van het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge is om haar archeologische erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het 'gemeenschappelijk geheugen' en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Inbedding archeologie in de ruimtelijke ordening;
2. De gemeente als regievoerder en bevoegd gezag;
3. Beperken toevalsvondsten;
4. Opstellen gemeentelijk selectiebeleid;
5. Aanwijzen nieuwe monumenten;
6. Ontsluiting van de kennis over het archeologisch erfgoed.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Halderberge is te zien dat:

- Het plangebied is aangeduid als een kern en verspreide bebouwingslocatie (kadastrale minuutkaart 1826) met een hoge archeologische verwachting (oranje). Op deze locaties is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In vroege fase van planvorming archeologisch (voor)onderzoek laten uitvoeren.



Afbeelding 10: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Halderberge

De kern Oudenbosch is vermoedelijk ontstaan in de tweede helft van de 13^{de} eeuw. De rond 1300 gegraven waterloop, de Mark, heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van de kern Oudenbosch. In de Middeleeuwen werd de Mark vooral gebruikt voor turfvaart naar Dordrecht. Deze turf werd via smalle riviertjes op de locatie van de huidige West- en Oost-Vaardeke aangevoerd. Tussen deze voormalige riviertjes zijn bebouwingslinten ontstaan. Het plangebied valt binnen het gebied waar deze bebouwingslinten zijn ontstaan en bevindt zich daarmee in een gebied met een hoge kans op archeologische vondsten.

Het onderhavige bouwplan bestaat enerzijds uit de renovatie van het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat. In het gerenoveerde pand en naastgelegen bedrijfsbebouwing worden drie appartementen en een grondgebonden woning gerealiseerd. Hierdoor is geen sprake van een ingreep in de bodem en daarmee een eventuele verstoring van de bodem. De fundering van het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing aan de Kaaistraat blijft ongewijzigd.

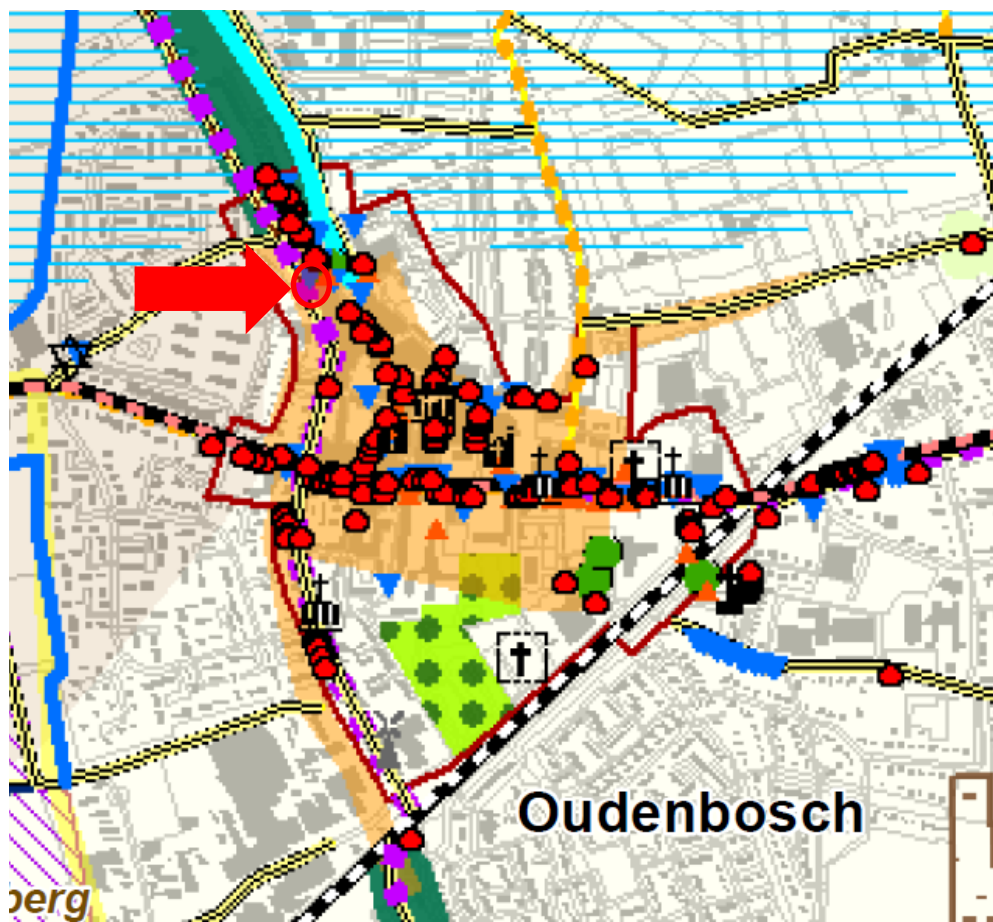
Daarnaast wordt de gehele bebouwing aan de achterzijde (gelegen aan de West-Vaardeke) gesloopt. Op de locatie van de voormalige bedrijfsbebouwing worden twee grondgebonden nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De supermarkt met de gehele bedrijfsbebouwing aan de achterzijde is gebouwd tussen circa 1906-1930. Hiermee is de bodem naar alle waarschijnlijkheid reeds verstoord. De nieuwbouwwoningen worden volledig gerealiseerd op de locatie van de bestaande achterliggende bedrijfsbebouwing. De fundering van de nieuwbouwwoningen worden op een gelijke of mindere diepte gerealiseerd dan de fundering van de bestaande bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt eventuele (verdere) verstoring van de bodem voorkomen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarmee niet aan de orde. Conform artikel 53 van de Monumentenwet zal de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten melden bij het bevoegd gezag. Wanneer besloten wordt alsnog dieper te graven dat de bestaande funderingen zal eerste overleg plaatsvinden met de gemeente Halderberge.

Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge 'Inspirerend verleden'

Gelijktijdig met de beleidsnota archeologie is door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge de beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge 'Inspirerend verleden' vastgesteld. De gemeente Halderberge streeft hierin naar een beleid waarin zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden binnen Halderberge. De centrale visie van deze nota luidt: 'Cultuurhistorie is een 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. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij het uitgangspunt.

Op de cultuurhistoriekaart van de gemeente Halderberge is te zien dat:

- Het plangebied is aangeduid als een gebied met een hoge historische stedenbouwkundige waarde (oranje). Het beleidsadvies voor de ze locaties is conform het vigerend (provinciaal) beleid, nader uitgewerkt in bestemmingsplan en welstandsnota.
- De onderhavige panden in het plangebied staan niet op de Rijks- of gemeentelijke monumentenlijst.



Afbeelding 11: Uitsnede Cultuurhistoriekaart gemeente Halderberge

Provinciaal erfgoed en monumentenbeleid

De provincie Noord-Brabant koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, monumentale bomen en bodemvondsten. De provincie ziet erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling.

De provincie Noord-Brabant stelt daarom de regel dat in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluiten dienen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).



Afbeelding 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat:

- Het plangebied is aangeduid als een gebied met een zeer hoge historische stedenbouwkundige waarde (rood omlijnd).
- De onderhavige panden in het plangebied staan niet op de Rijks- of gemeentelijke monumentenlijst.

Gedurende de leegstand van het voormalige winkelpand, naastgelegen en achterliggende bedrijfsbebouwing in het plangebied is verpaupering van de bebouwing opgetreden. Het onderhavige bouwplan geeft het plangebied een passende nieuwe invulling. Het voormalige winkelpand en naastgelegen bedrijfsbebouwing wordt gerenoveerd ten behoeve van drie appartementen en een grondgebonden woning. De achterliggende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt ten behoeve van twee grondgebonden woningen qua architectuur passend in het straatbeeld. Hierdoor is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Conclusie

Het bouwplan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Wanneer besloten wordt alsnog dieper te graven dan de bestaande funderingen dient eerste overleg plaats te vinden met de gemeente Halderberge.

5.5 Watertoets

In de omgeving van het plangebied zorgt waterschap Brabantse Delta voor sterke, veilige dijken en kades, zuivert rioolwater, regelt de hoogte van het water en beschermt de natuur. De missie van het waterschap Brabantse Delta is om voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit en veiligheid tegen overstroming te waarborgen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk Waterplan Halderberge

Op 30 september 2004 heeft de gemeente Halderberge, in samenspraak met waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en de provincie Noord-Brabant, een gezamenlijk beleidsplan voor het watersysteem en de waterketen in Halderberge vastgesteld. De gemeente Halderberge wil met het gezamenlijke beleidsplan het versnipperde waterbeleid beter op elkaar afstemmen. Het gemeentelijk Waterplan Halderberge bestaat uit zes thema's:

1. Samenwerken aan water;
2. Water en kwantiteit;
3. Water en kwaliteit en ecologie;
4. Watervoorziening, watergebruik, riolering en afvalwaterzuivering;
5. Water en ruimte;
6. Gebruik, beleving en cultuurhistorie.

In het gemeentelijk Waterplan is een maatregelenprogramma opgenomen. Het oplossen van wateroverlast door grondwater of als gevolg van een te geringe capaciteit van de riolering staat hierin centraal.

Verbreed Gemeentelijk Riolering Plan (vGRP)

Vanuit de Wet Milieubeheer en de Waterwet heeft iedere gemeente in Nederland de wettelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In november 2013 heeft de gemeente Halderberge, samen met de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk, Roosendaal, Steenberghe, Woensdrecht en het waterschap Brabantse Delta, het Gemeentelijk Riolering Plan (vGRP) opgesteld voor de periode van 2014-2019. In de vGRP staat beschreven hoe de gemeente Halderberge de zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater uitvoert en bekostigt.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Water beweegt'

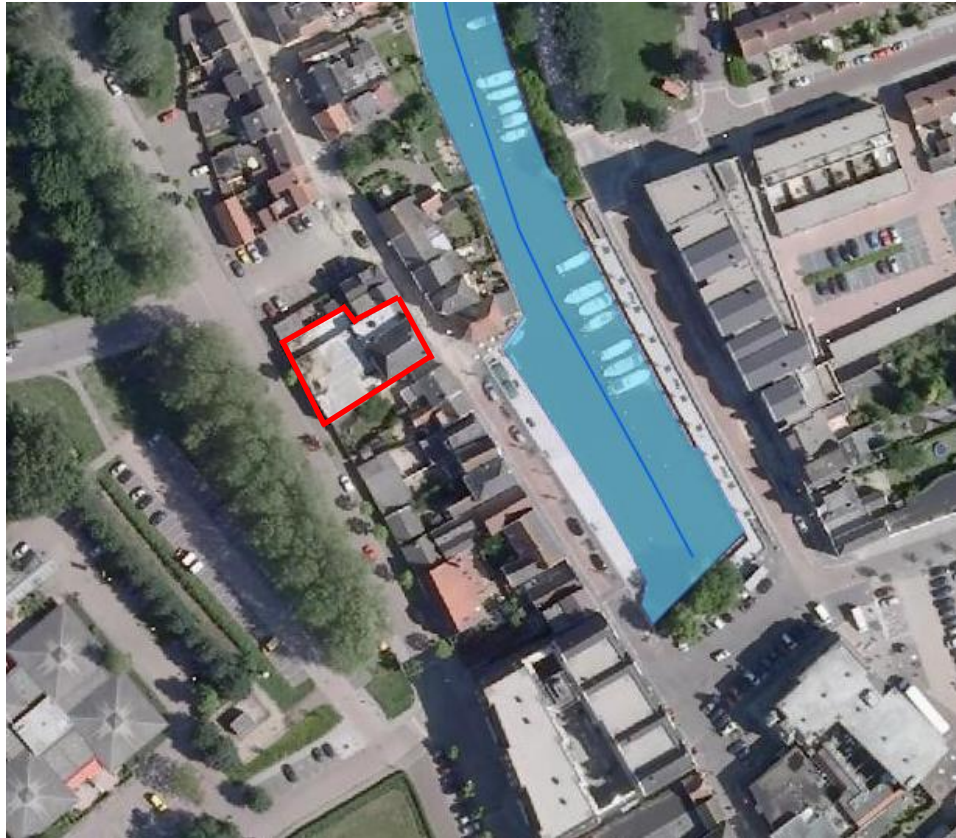
Door het waterschap Brabantse Delta is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. Het waterschap Brabantse Delta werkt aan een robuust watersysteem. Het waterbeheerplan bestaat uit de volgende thema's:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het zorgen voor voldoende oppervlaktewater;
- Het aanpakken van de kwetsbaarheid van bepaalde gebieden voor regenval en droogte;
- Het zorgen voor een goede waterkwaliteit;
- Het zorgen voor een gezonde natuur (ecologie);
- Het behouden van cultuurhistorische waarden;
- Het verbeteren van de toegankelijkheid voor recreanten.

Het waterschap Brabantse Delta heeft reeds een ontwerpplan gemaakt voor de invulling van het waterbeheer tot 2021. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd.

Keur

Het waterschap Brabantse Delta heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de directe omgeving van het plangebied ligt de A-watergang, de Mark (Code: OVK04423).



Afbeelding 13: Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen en vaarwegen

Peilbeheer

Het waterschap Brabantse Delta regelt de waterpeilen van het oppervlaktewater. De hoogte van het peil is per peilvak vastgesteld. Een peilvak wordt begrensd door stuwen of gemalen. Voor elk peilvak geldt een zomer- en of winterpeil.

Het waterschap Brabantse Delta maakt onderscheid in peilbeheerste en vrijafwaterende gebieden. Voor peilbeheerste gebieden gelden strikte peilbesluiten die voorschrijven hoe hoog of laag het oppervlaktewaterpeil mag zijn. In de vrijafwaterende gebieden kan het waterschap geen extra water aanvoeren, waardoor een gegarandeerd waterpeil niet mogelijk is. In de vrijafwaterende gebieden geldt dan ook geen peilbesluit.

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het peilbesluit Halderberge (afbeelding 14) in een vrijafwaterend gebied.

Vooroverleg waterschap Brabantse Delta

Op 20 mei 2015 is het waterschap Brabantse Delta verzocht, in het kader van vooroverleg, voor het onderhavige een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing heeft het waterschap Brabantse Delta onder voorbehoud een positief wateradvies uitgebracht. Voor het onderhavige plan dient overleg plaats te vinden over de (on)mogelijkheden binnen het plangebied. Het wateradvies is als bijlage toegevoegd.



Afbeelding 14: Uitsnede peilkaart

Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. In het onderhavige bouwplan is sprake van een afname van het verhard oppervlak (voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd voor twee grondgebonden woningen). Hierdoor zijn compenserende maatregelen niet aan de orde.

Riolering

De gemeente Halderberge hanteert in haar verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (vGRP) het uitgangspunt dat hemelwater en vuil afvalwater niet onnodig met elkaar worden vermengd. Het beleid is er op gericht om hemelwater af te koppelen van de riolering en af te voeren en naar het oppervlaktewater te transporteren of te infiltreren in de bodem. In de directe omgeving van het plangebied is de A-watgang, de Mark (haven), gelegen. Schoon dak- en terreinwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de haven. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. In het onderhavige bouwplan worden zes woningen gerealiseerd. Bij de bouw van de twee woningen aan het West-Vaardeke wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege gelaten. Voor de afvoer van vuil water worden de zes woningen aangesloten op het aanwezige gemengde rioleringsstelsel.

Regionale waterkering

Het plangebied is gelegen in de waterkeringszone (geel) en de beschermingszone (groen) van een regionale waterkering, de Kaay en Vismarkt (afbeelding 15). De beschermingszone heeft tevens de aanduiding 'profiel van vrije ruimte'. Het profiel van vrije ruimte is een reservering voor toekomstige verbetering van de waterkering.

Op grond van artikel 3.1, eerste lid, van de Keur is het verboden zonder watervergunning van het bestuur gebruik te maken van een oppervlaktelichaam (in de waterkeringszone) of bijbehorende beschermingszone of ondersteunende kunstwerken door daarin, daarop, daarboven of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan, liggen of drijven. In het geval van werken en objecten in de waterkeringszone en de beschermingszone van een watergang gaat het er met name om dat er voldoende ruimte overblijft voor doelmatig onderhoud aan de wateren en dat de stabiliteit van de oever wordt gewaarborgd.



Afbeelding 15: Uitsnede Legger Waterkeringen

Het bestaande voormalige winkelpand en de naastgelegen bedrijfsbebouwing vallen binnen de waterkeringszone (geel). Deze panden worden niet uitgebreid en er vinden geen werkzaamheden plaats die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkering. De achterliggende bedrijfsbebouwing valt binnen de beschermingszone. In het onderhavige bouwplan wordt de achterliggende bedrijfsbebouwing gesloopt ten behoeve van twee grondgebonden woningen. Hiermee is sprake van een afname van het bebouwingsoppervlak. Omdat de bouw- en sloopwerkzaamheden plaatsvinden binnen waterkeringszone en de beschermingszone is het noodzakelijk dat voor het onderhavige bouwplan een watervergunning wordt aangevraagd.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking is getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe zijn verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en Faunawet

Voor ruimtelijke plannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de Flora en Fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Plangebied

In het onderhavige bouwplan is sprake van het slopen van bestaande bedrijfsbebouwing. Deze werkzaamheden kunnen in het kader van Flora en Fauna bedreigend zijn voor de eventuele verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Naar aanleiding hiervan is door Eco-line B.V. uit Houten een ecologische Quickscan uitgevoerd naar de aanwezige Flora en Fauna in het plangebied. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Er zijn op het perceel door Eco-line géén sporen aangetroffen die duiden op gebruik door beschermde dieren, die aandacht vragen in het kader van de Flora- en Faunawetgeving voor zover dit het te slopen pand betreft.’

Vanuit de algemene zorgplicht ten aanzien van wilde fauna dient bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden met mogelijk toch voorkomende dieren. Verplaatsing van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.

5.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig bouwplan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 6: Grenswaarden			
Stof			
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm_{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekenende mate vastgesteld. In het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het onderhavige bouwplan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het bouwplan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het bouwplan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie wordt getroffen door een ongeval met gevaarlijke stoffen. De gevolgen van het onderhavige bestemmingsplan voor het groepsrisico zijn bekend en vormen samen met de aanwezige mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van in de nabijheid aanwezige personen de basis voor de verantwoording groepsrisico. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico, uitgaande van een consoliderend plan is in samenwerking met de Veiligheidsregio een standaard verantwoording opgesteld. Voor het plangebied zijn de volgende scenario's van toepassing:

1. Toxisch

Er komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreid in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van:

- Een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk);
- En/of het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in de 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn last van de luchtwegen en branderige ogen.

2. Explosie

Een explosie kan optreden bij een LPG-tankstation, bij een inrichting of bij het transport van onder druk vervoerd gas (weg, water en/of spoor). Door het instantaan falen, bijvoorbeeld als gevolg van een ongeluk, komt de inhoud spontaan en explosief vrij. De stof zal waarschijnlijk ontbranden wat eveneens voor schade zorgt. Het 'worstcase scenario' is dat de tank door een externe brand wordt opgewarmd, waardoor deze door de oplopende interne druk faalt. Hierdoor komt de inhoud onder zeer grote druk explosief vrij en ontbrandt direct. De warmtestraling in de omgeving is direct dodelijk zowel binnen als buiten. Op grotere afstand zullen aanwezigen brandwonden oplopen. Verder zal er veel schade aan gebouwen zijn als gevolg van de druk.

3. Brand

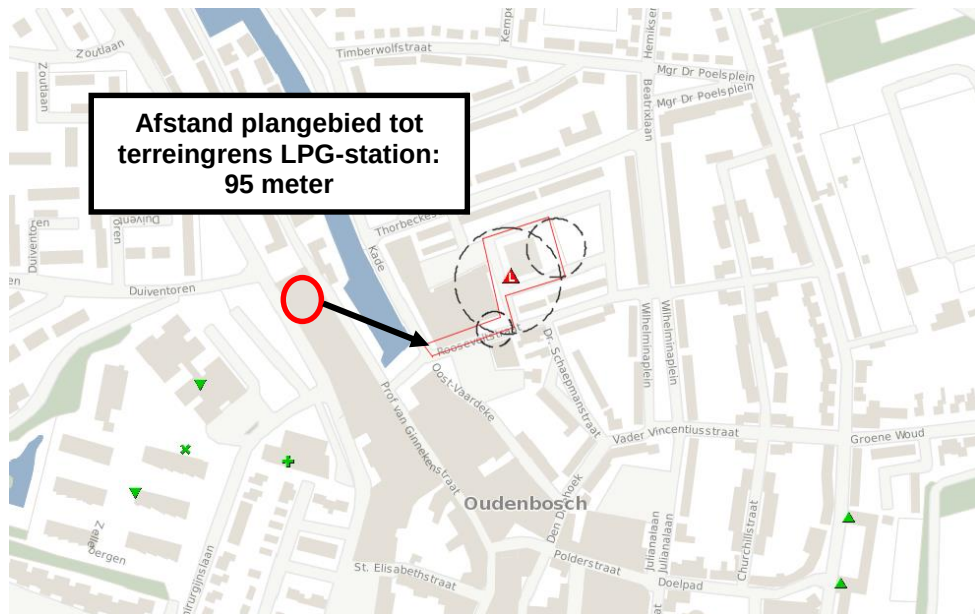
Dit scenario treedt op bij aardgastransportleidingen. Door een lekkage, scheur of volledige breuk van de buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitteontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Door de hitte kunnen personen overlijden en/of brandwonden oplopen.

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (afbeelding 16) bevindt in de directe omgeving van het plangebied een LPG-station. Het LPG-tankstation is een risicovolle inrichting op grond van artikel 2, eerste lid, onderdeel e van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het LPG-station heeft een vergunde jaardoorzet van 499 m^3 (Rapportbeschrijving: 1860 - Jora Tankstation BV Oudenbosch, kenmerk: 07052101/09 PBp). Het LPG-station kan worden verdeeld in drie onderdelen met elk een afzonderlijke (plaatsgebonden) risicoafstand (PR 10^{-6} per jaar contour): Het vulpunt LPG (45 meter), het LPG-reservoir (25 meter) en de LPG-afleveringsinstallatie (15 meter).



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de grootste PR 10^{-6} per jaar contour (45 meter van het vulpunt) van het LPG-tankstation. De afstand tot de terreingrens van het LPG-station bedraagt 95 meter (de afstand tot het vulpunt bedraagt 160 meter). Hieruit kunnen we concluderen dat er in de directe omgeving van het plangebied geen (Bevi-)inrichtingen bevinden waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het plangebied is ruim buiten de invloedssfeer van de Spoorlijn Dordrecht – Roosendaal gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van de het plangebied geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Het plangebied ligt tussen de Kaaistraat en de West-Vaardeke. Nabij het plangebied zijn de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige bouwplan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in vooraf bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. Dit plan komt hiervoor, gelet op de ligging en/of aard van het plan, in aanmerking. In het standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
2. Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
3. Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen.

Maatregelen

Hieronder worden de in het advies genoemde maatregelen opgesomd, waarbij wordt aangegeven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven.

Bronmaatregelen

Mogelijkheden om het groepsrisico als gevolg van de risicobron(nen) te beperken middels het treffen van bronmaatregelen is niet realistisch, gezien de beperkte invloed van de risicobron(nen) op het plangebied. Binnen het plangebied worden geen nieuwe Bevi-inrichtingen mogelijk gemaakt. Hierdoor zal geen sprake zijn van een (nieuw) groepsrisico als gevolg van (nieuw)vestiging van een dergelijk bedrijf.

Afsluitbare mechanische ventilatie

De brandweer adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Verder wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.

Risicocommunicatie

Geadviseerd wordt om actief te communiceren met gebruikers/bewoners van het invloedsgebied over de risico's en mogelijk te nemen maatregelen. Dit vraagt om een actief beleid van de gemeente ten aanzien van risicocommunicatie. Vanaf 2014 is in de veiligheidsregio het alarmeringssysteem CBIS actief.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Aanrijtijden

In het geval van een incident in het plangebied is de brandweer binnen de bestuurlijke vastgestelde tijden aanwezig. Bij woonfuncties die voor 2003 gerealiseerd zijn gerealiseerd geldt een opkomsttijd van circa 8 minuten. Voor woonfuncties die na 2003 zijn gerealiseerd geldt een opkomst tijd van circa 12 minuten.

Bluswatervoorzieningen

Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de aanwezigheid van bluswater getoetst in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Bereikbaarheid

De planlocatie moet bereikbaar zijn voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid zijn opgenomen in de brancherichtlijn handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Als de wegen in het plangebied voldoen aan de CROW 165 zijn er geen problemen met de bereikbaarheid te verwachten.

Mate van zelfredzaamheid van aanwezigen

In het plan worden zes woningen gerealiseerd voor bewoning door mensen die zelfredzaam zijn en waarbij geen sprake is van een bijzonder kwetsbaar object. De woningen kunnen zowel via de voorzijde als de achterzijde worden verlaten.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt bebouwing gedeeltelijk gesloopt en een oud winkelpand omgebouwd. Hier komen 6 woningen voor in de plaats. Lettende op het voorgaande en de beperkte verantwoording groepsrisico, op basis van het standaardadvies van de Brandweer regio Midden- en West-Brabant, kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid de herontwikkeling van het plangebied niet in de weg staat.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

7 ZIENSWIJZEN

7.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.