



Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling hoek Havendijk en Schuitemaarstraat te Oudenbosch

REFERENTIE 20210533

7 NOVEMBER 2023





**Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling hoek
Havendijk en Schuitemaarstraat te Oudenbosch**

In opdracht van:
Aan de Stegge Roosendaal

Opgesteld door:
CPe

Projectnummer:
20210533

Documentnaam:
20210533 Hoek Schuitemaarstraat en Havendijk te
Oudenbosch

IMRO-code:
NL.IMRO.1655.AFW0066-B001

Datum:
7 november 2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D01	M.Staps		7 november 2023

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.0 Planbeschrijving	7
2.1 Historische ontwikkeling	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Toekomstige situatie	9
2.4 Afwijking van het bestemmingsplan	10
3.0 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.4 Conclusie	23
4.0 Omgevingsaspecten	24
4.1 Bodemkwaliteit	24
4.2 Natuur	25
4.3 Stikstof	27
4.4 Water	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	33
4.6 Geur	37
4.7 Geluid	39
4.8 Luchtkwaliteit	40
4.9 Cultuurhistorie	42
4.10 Archeologie	44
4.11 Externe veiligheid	44
4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	46
4.13 M.e.r.-beoordeling	47
5.0 Uitvoerbaarheid	49
5.1 Economische uitvoerbaarheid	49
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Parkeeronderzoek ontwikkellocatie Havendijk/Schuitevaarstraat, SOAB, d.d. 02-12-2021
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, Stantec B.V., 15-06-2022
- Bijlage 3: Nader bodem- en asbestonderzoek hoek Schuitevaarstraat/Havendijk te Oudenbosch, Stantec B.V. d.d. 28-10-2022,
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna, Stantec B.V., d.d. 07-11-2023
- Bijlage 5: Nader ecologisch onderzoek, Stantec B.V., d.d. 07-11-2023
- Bijlage 6: Memo Stikstofdepositie, Stantec B.V., d.d. 03-04-2023
- Bijlage 7: Oppervlaktetekening toekomstige situatie, d.d. 15-03-2022
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Stantec B.V., d.d. 01-06-2022
- Bijlage 9: Externe veiligheid, Stantec B.V., d.d. 01-06-2022
- Bijlage 10: Standaard verantwoording groepsrisico gemeente Halderberge 2019, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, juli 2019
- Bijlage 11: Aanmeldnotitie m.e.r., Bureaü Dhondt, 6 november 2023
- Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog, Van Oorschot Bouwconsultancy, 8 maart 2022

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Stegge Roosendaal ontwikkelt ter plaatse van de hoek van de Schuitevaarstraat en de Havendijk een locatie met woningen. In de huidige situatie bevinden zich enkele bedrijfsmatige ruimtes binnen het plangebied, maar deze worden gesloopt om plaats te maken voor elf rijwoningen in het middeldure segment.

De realisatie van het voornoemde initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Conform de huidige wetgeving is in het kader van deze vergunning 'een goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing (planafwijakingsbesluit) is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is op deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van de gemeente Halderberge en heeft een oppervlakte van circa 2.200 m³. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Oudenbosch, sectie A, perceelnummers 1380, 1381, 2075 en 2086. De ontwikkeling vindt niet plaats op de gehele percelen, maar op delen ervan (percelen 2075 en 2086). De percelen zijn thans in gebruik als openbare ruimte (percelen 2075 en 2086) en bedrijfspand (percelen 1380 en 1381). Het plangebied is op onderstaande afbeeldingen in rood omkaderd.



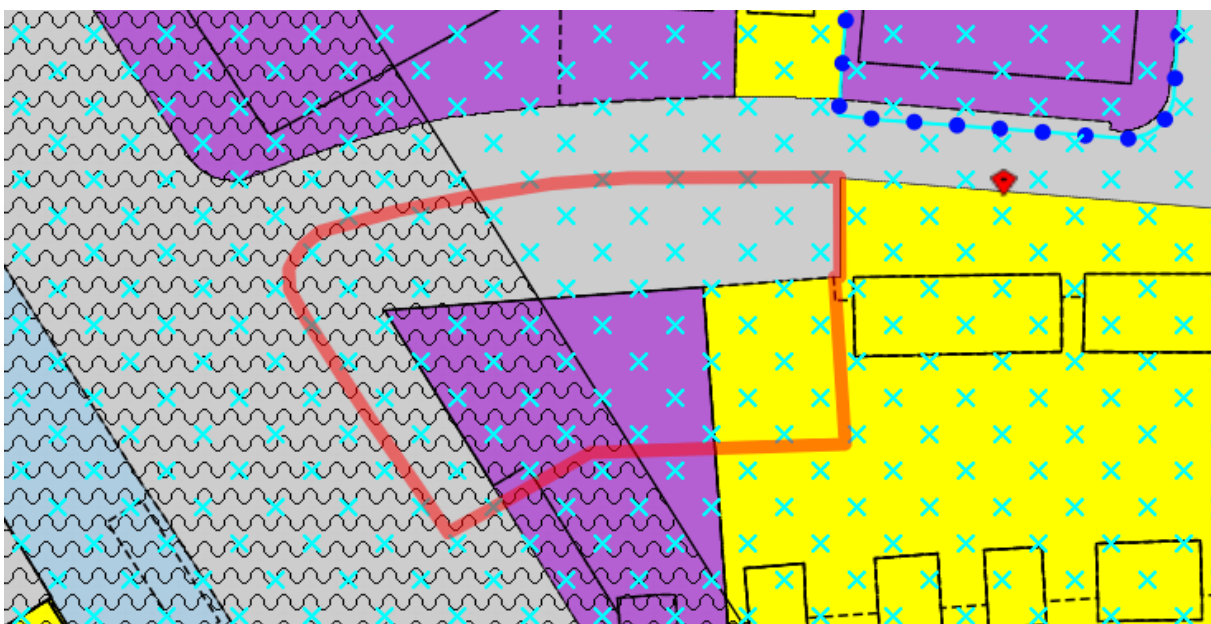
Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van Oudenbosch



Figuur 2: Luchtfoto van plangebied

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt binnen de grens van het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Halderberge op 20 juni 2013. Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Verkeer'. De gronden zijn ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' bestemd voor onder andere bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals aangegeven in de staat van bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende voorzieningen. Woningen zijn, behalve als bedrijfswoning, niet toegestaan ter plaatse van deze bedrijfsbestemming.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd

De gronden zijn ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' bestemd voor onder andere parkeervoorzieningen en wegen, voet- en fietspaden. Woningen zijn niet toegestaan. De gronden zijn ter plaatse van de bestemming 'Wonen' bestemd voor woningen, bijbehorende voorzieningen en gebouwen die ten dienste staan van de bestemming. Binnen de woonbestemming van het plangebied is de realisatie van hoofdgebouwen niet mogelijk, aangezien er geen bestaand bouwvlak is.

Het westelijk deel van het plangebied bevindt zich ook binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor de onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de waterkering. Bouwwerken binnen deze dubbelbestemming mogen niet hoger zijn dan 2,5 meter. In afwijking daarop kan onder voorwaarden door het bevoegd gezag een vergunning worden verleend voor een afwijkende bouwhoogte.

Het plangebied ligt ook binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – 11'. Vanwege de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen van het vliegveld Breda mogen gebouwen niet hoger zijn dan een lineaire interpolatie van 101,4 meter tot 110,54 meter boven NAP. Gezien de ligging van het plangebied (circa 0,85 meter boven NAP) zal dit geen invloed hebben op de uitvoering van de plannen.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van de plannen.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Oudenbosch is aan het einde van de 13^e eeuw ontstaan als klein dorp rondom een haven, dat dienstdeed als haven van waaruit turf uit het zuiden werd overgeslagen naar grotere schepen. Mede door de gunstige ligging werd het dorp door verschillende veerdiensten vaak aangedaan, waardoor Oudenbosch door de eeuwen heen wist te groeien. De pestuitbraak in de 17^e eeuw zorgde voor een grote daling in de bevolking, maar in de 19^e eeuw ontwikkelde Oudenbosch zich weer.

Ten zuiden van de oorspronkelijke haven heeft het historisch centrum van Oudenbosch zich ontwikkeld, met de Markt als centraal punt. Vanuit dit historisch centrum hebben zich verschillende bebouwingslinten ontwikkeld langs de oudere hoofd- en uitvalswegen. Deze bebouwingslinten vormen een webachtige structuur. De linten kenmerken zich door een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld.



Figuur 4: Oudenbosch circa 1850



Figuur 5: Oudenbosch circa 1900



Figuur 6: Oudenbosch circa 1950



Figuur 7: Oudenbosch circa 2000

2.2 BESTAANDE SITUATIE

Oudenbosch ligt tussen Roosendaal en Breda, langs de A17. De N640 en N641 komen uit in het dorp, waardoor de genoemde A17 goed bereikbaar is, maar ook de A58. Rondom het dorp bevindt zich voornamelijk landbouw. Ten zuiden van de kern van Oudenbosch zijn eveneens verschillende recreatieve voorzieningen te vinden, waaronder campings en een wandelbos.

Het plangebied bevindt zich binnen de kern van Oudenbosch en ten oosten van de haven. De oorspronkelijke functie van de haven (turfoverslag) is verloren gegaan. De haven doet nu dienst als jachthaven. Het gebied heeft zich vanaf de jaren '80 van de 20^e eeuw ontwikkeld en kent een combinatie van bedrijvigheid en woningen. In de directe omgeving van het plangebied zelf zijn weinig voorzieningen, maar richting het centrum en in het centrum zelf bevinden zich wel voorzieningen, zoals supermarkten, detailhandel, een medisch centrum en horeca. Gezien de afstand zijn deze goed bereikbaar vanuit het plangebied.

Aan de westkant van het plangebied ligt de Havendijk, die een belangrijke route vormt tussen het centrum van Oudenbosch en het noordelijke buitengebied. Aan de noordkant van het plangebied ligt de Schuitemaarstraat. Ten zuiden en oosten van het plangebied bevinden zich bestaande woningen. In het plangebied zelf zijn bedrijfsruimtes die onderdeel uitmaken van de bestaande (woon)percelen en groenstroken aanwezig.



Figuur 8: Aanzicht plangebied vanaf de Havendijk



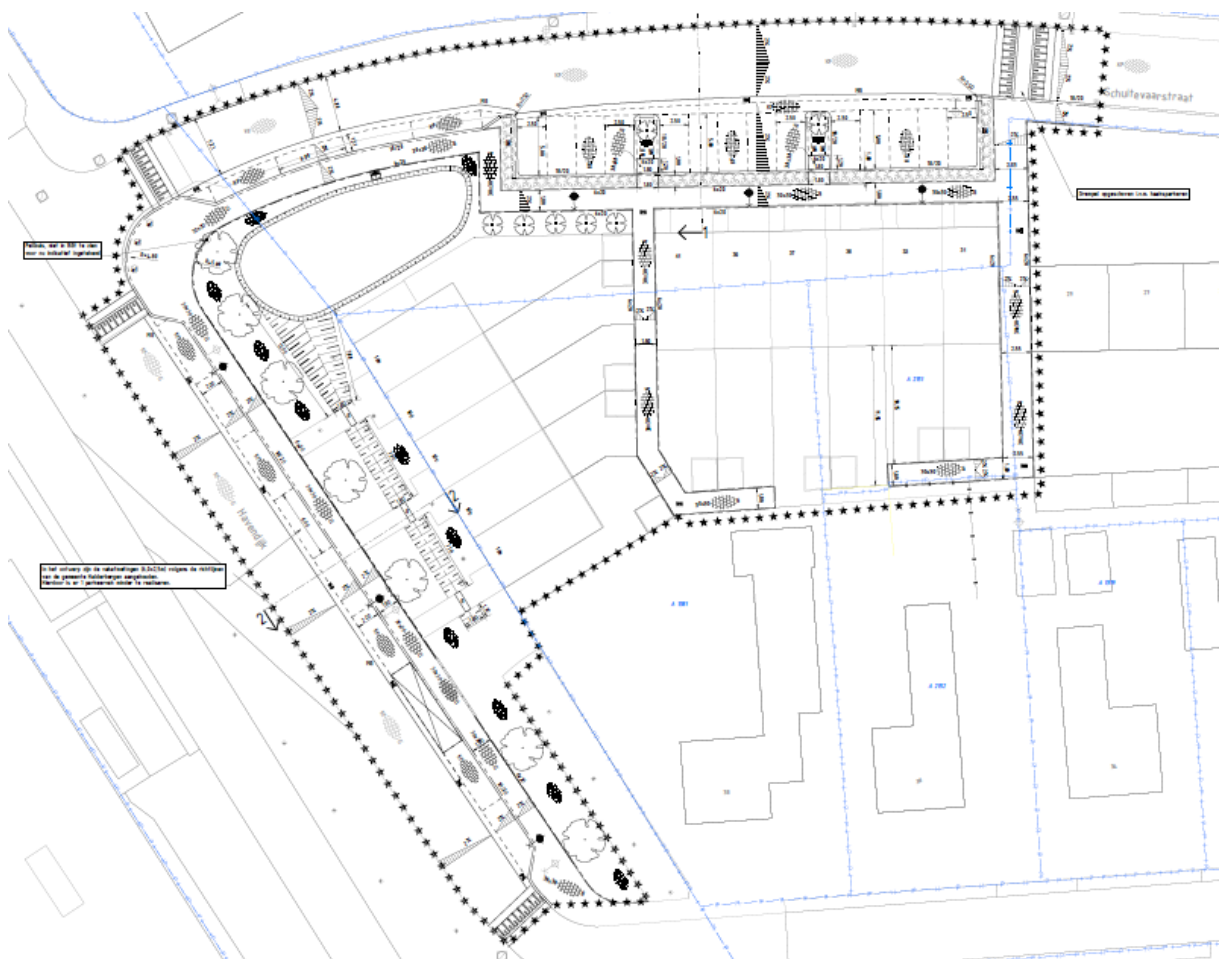
Figuur 9: Aanzicht plangebied vanaf de Schuitemaarstraat

2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De gemeente Halderberge is voornemens om de noordrand van de kern Oudenbosch, ook wel Kom Noord integraal te transformeren en af te ronden. Het gebied kent leegstand, is rommelig en vormt geen representatieve entree/rand voor het dorp. Het plangebied aan de Schuitevaarstraat betreft een deelgebied van de herontwikkelingsopgave 'Kom Noord'.

Het plangebied bestaat momenteel, zoals eerder gesteld, uit (woon)percelen, waar aan de achterzijde plaats is voor bedrijvigheid. Deze bedrijfsruimten zijn echter niet meer in gebruik als deze functie. Dat maakt het mogelijk om de panden te slopen en de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. De ontwikkeling past daarmee goed bij de rest van de omgeving. Naast de sloop van de bedrijfsruimten en de bouw van de woningen worden ook de groenstroken rondom het gebied herontwikkeld.

Er worden twee rijen woningen gerealiseerd, zoals in de volgende afbeelding is te zien. Aan de Havendijk komen 5 rijwoningen te liggen en aan de Schuitevaarstraat 6 rijwoningen. De ontwikkeling volgt daarmee het patroon van de direct omliggende omgeving, waar ook blokken van vier tot zeven woningen te vinden zijn, naast enkele vrijstaande woningen direct ten zuiden van het plangebied. In dat kader sluiten de twee relatief korte blokken aan bij de bestaande structuur van het gebied.



Figuur 10: Inrichtingstekening nieuwe situatie d.d. 06-11-2023

In totaal omvat het plan 11 woningen. De verwachte koopprijs is nog niet bekend, maar dit zal wel behoren tot het middeldure segment. Het betreft woningen van 2 bouwlagen met kap, waarmee de woningen eveneens aansluiten bij de bestaande voorraad uit de buurt. Zoals gezegd vindt ook

(her)ontwikkeling van de groenstroken plaatst. Deze bestaan nu uit grasvelden met daarop enkele bomen en andere beplanting rondom het bestaande kantoorgebouw heen.

Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied bevinden zich acht parkeerplaatsen die in de bestaande situatie op piekmomenten worden gebruikt als overloop voor bezoekers van het tegenoverliggende sportcentrum. Deze parkeerplaatsen verdwijnen door de ontwikkeling. Om de gevolgen hiervan vast te stellen is in 2021 een parkeeronderzoek uitgevoerd door SOAB. Uit de R&MI-parkeertoets bleek namelijk een tekort van 18 parkeerplaatsen. In het onderzoek van SOAB is onderzocht of er voldoende parkeercapaciteit is om te voldoen aan de extra vraag van 18 parkeerplaatsen. Hieruit bleek dat op het piekmoment zaterdagavond een tekort van 4 parkeerplaatsen zou bestaan.

Daarbij is echter uitgegaan van een realisatie van 4 langspaarkeerplaatsen aan de Havendijk, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van een capaciteit van 8 langspaarkeerplaatsen. In het meest recente ontwerp van het plan (zie figuur 10 op de vorige pagina) wordt voorzien in 8 langspaarkeerplaatsen. Daarmee wordt de maximale bezettingsgraad van 90% op de zaterdagavond niet overschreden en wordt voldaan aan het parkeerbeleid. Dat beleid wordt hieronder nog nader toegelicht.

Op basis van het parkeerbeleid dient te worden onderzocht of het plan in voldoende parkeermogelijkheden voorziet om aan de parkeerbehoeften te voldoen die bij de elf woningen behoren. Doorgaans dienen parkeermogelijkheden op eigen terrein gerealiseerd te worden, maar in overleg met de gemeente vindt het parkeren voor de bewoners plaats op de openbare weg. Volgens de geldende CROW 400-norm behoort de gemeente Halderberge tot 'weinig stedelijk gebied'. Het plangebied ligt op basis van de Kernnota Parkeren 2017-2021 van de gemeente in 'Overig kern Oudenbosch' wat als schil van het centrum wordt beschouwd.

Dat betekent dat in het plangebied een norm geldt van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Aangezien er 11 woningen worden gebouwd, komt dit neer op (naar boven afgerond) 25 parkeerplaatsen die benodigd zijn. In de Havendijk worden, zoals eerder gesteld, 8 parkeerplaatsen aangelegd langs de openbare weg. In de Schuitemaarstraat komen 4 langspaarkeerplaatsen te liggen. Daarnaast komt aan de Schuitemaarstraat ook een parkeerterrein voor 14 auto's. In totaal zijn dit 27 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de woningen.

2.4 AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plan zoals toegelicht in paragraaf 2.3 niet toegestaan. Om de ontwikkeling van het woongebied mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend waarmee concreet het gebruik van de gronden en het oprichten van bouwwerken is toegestaan conform de volgende uitgangspunten:

Toekomstig gebruik	Wonen, één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d.
Aantal woningen	Maximaal 11 woningen
Type woningen	Aaneengebouwde woningen. <i>Definitie:</i>

	<i>een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.</i>
Bouwwijze hoofdgebouwen	
- Goot- en bouwhoogte	Maximaal 6 en 11,1 meter
- Dakvorm	de hoofdgebouwen zijn afgedekt met een kap met een helling van minimaal 30° en maximaal 65°.
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	
- Erfafscheidingen voorzijde	Maximaal 1,2 meter hoog
- Erfafscheidingen tot 1/3 van de perceelslengte	Maximaal 1,2 meter hoog
- Erfafscheidingen achter 1/3 van der perceelslengte	Maximaal 2 meter hoog
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximaal 3 meter hoog

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Beoordeling en conclusie

Het westelijk deel van het plangebied bevindt zich binnen een beschermingsgebied van een waterkering. Vanwege dit beschermingsgebied geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter voor bouwwerken. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om hiervan af te wijken. Daarbij gelden twee voorwaarden: de bebouwing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het waterkerende vermogen van de waterkering en de beheerder van de waterkering dient een schriftelijk advies af te geven.

Aan weerszijden van de Mark bevinden zich al meerdere bouwwerken hoger dan 2,5 meter, waardoor niet wordt verwacht dat de ontwikkeling belemmerd zal worden door het beschermingsgebied. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aannemelijk gemaakt dat het plan past binnen het geldende beleid.

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

Stantec | 20210533 Hoek Schuitemaarstraat en Havendijk te Oudenbosch

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling en conclusie

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden gezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. Uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.) blijkt dat de ontwikkeling van 11 woningen binnen de kern niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking kan daarom achterwege gelaten worden.

3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

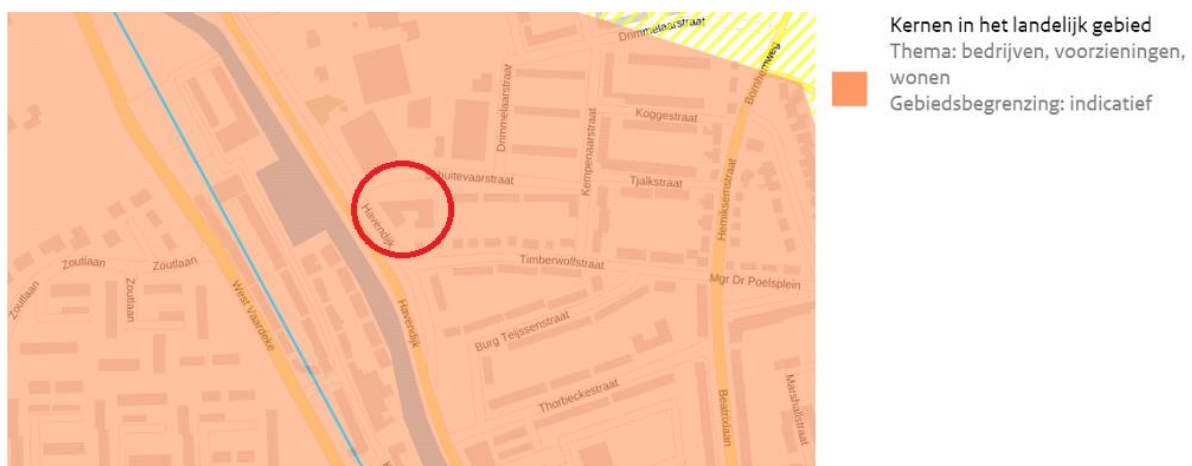
Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart (zie afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als kern in het landelijk gebied. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, het toevoegen van 11 woningen, past binnen deze structuur. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Interim Omgevingsverordening. In die verordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.



Figuur 11: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie met het plangebied rood omcirkeld

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Op 15 april 2022 is de Interim omgevingsverordening door de provincie Noord-Brabant voor het laatst geconsolideerd. De provincie Noord-Brabant is bezig met het opstellen van een definitieve 'Omgevingsverordening'. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet (treed naar verwachting per 1 januari 2023 in werking) wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Vanaf het moment dat deze inwerking treedt, dient de nieuwe Omgevingsverordening als uitgangspunt te worden genomen bij wijzigingsplannen/bestemmingsplannen in de provincie en komt de Interim Omgevingsverordening te vervallen. Tot die tijd worden de plannen nog getoetst aan de Interim Omgevingsverordening.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Artikel 3.42 uit de verordening gaat in op een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied, bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, waarbij ruimtegebruik zorgvuldig wordt benut. Verouderde stedelijke gebieden worden getransformeerd. Duurzame energie wordt optimaal gebruikt en er wordt rekening gehouden met klimaatverandering.

Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De artikelen 3.5 tot en met 3.8 vallen onder paragraaf 3.1.2: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. In artikel 3.5 is opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

De drie voorwaarden worden in de artikelen 3.6 tot en met 3.8 nader toegelicht.

Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

Onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt verstaan dat toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, bij stedelijke ontwikkeling wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de beoogde herontwikkeling worden de bestaande bedrijfsruimten gesloopt om woningontwikkeling mogelijk te maken ter plaatse van het plangebied. Daarmee wordt binnen bestaand gebied een kwalitatieve impuls gegeven aan betreffend gebied, waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten van de ontwikkeling op (ruimtelijke) lagen en hun onderlinge wisselwerking. Het gaat hierbij om:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;

- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De lagenbenadering houdt hierbij ook rekening met de factor tijd, waarbij rekening wordt gehouden met de herkomstwaarde, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde.

Binnen het plangebied is al bebouwing aanwezig, zij het met een andere vorm en functie dan in het plan is beoogd. De nieuwbouw die in de herontwikkeling wordt gerealiseerd heeft dus geen negatiever effect op de bestaande ruimtelijke lagen. Aangezien sprake is van de sloop van een bedrijfsfunctie en de ontwikkeling van woningen, gaat het gebied er zelfs in kwalitatief opzicht op vooruit.

Artikel 3.8: Meerwaardecreatie

Hierbij gaat het om een evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociale aspecten. Aangezien de bedrijfslocatie momenteel ongebruikt is en er in Oudenbosch, net als in de rest van Nederland, behoefte is aan nieuwe woningen, wordt met het plan meerwaarde gecreëerd. De niet-gebruikte ruimte wordt immers na de herontwikkeling wel weer gebruikt.

Conclusie

Zoals in paragraaf 2.3 beschreven, wordt met de ontwikkeling voorzien in de woningbehoefte. Er worden 11 woningen gerealiseerd. De woningen worden gasloos gerealiseerd en worden gebouwd binnen bestaand gebied waardoor sprake is van een duurzame herontwikkeling. Aangezien in de regio ook sprake is van een woningtekort draagt het plan bij aan de kwaliteit van de omgeving. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening.

Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2021

Toetsingskader

De subregio West-Brabant West heeft een regionaal perspectief op wonen en woningbouw opgesteld. Stuurgroep Wonen-West is het resultaat van een regionaal samenwerkingsproces, waarbij de gemeenten samen met de provincie een visie opstellen op de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de subregionale woningmarkt. De bredere betekenis die het wonen en het woningbouwprogramma heeft, onder andere gelet op tal van (toekomstige) ruimtelijk - kwalitatieve opgaven, vormt hierbij een centraal aspect. Vernieuwde regionale afspraken over de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering maken onderdeel uit van het perspectief, waarbij de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020) als richtinggevend uitgangspunt geldt.

Het perspectief bestaat uit enkele richtinggevende principes die in vier categorieën in te delen zijn:

- De verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
- Een focus op de bestaande woonomgeving, waarbij het uitgangspunt is dat er binnen het stedelijk gebied primair wordt gekozen voor transformatie en herbestemming in tegenstelling tot nieuwe uitleglocaties;
- Vraaggericht bouwen, waarbij de differentiatie van de vraag wordt opgevangen door verschillende woonvormen;
- Reële woningbehoefte, waarbij door flexibiliteit ruimte is om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en veranderingen.

Beoordeling

Specifiek voor de gemeente Halderberge is in het perspectief opgenomen dat het woonprogramma zorgt voor toekomstbestendige kernen. De gemeente wordt beschouwd als een woongemeente met unieke kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en toerisme. Oudenbosch wordt niet specifiek genoemd in het beleid.

Conclusie

Dit initiatief betreft het planologisch mogelijk maken van 11 woningen. Dit aantal past binnen de regionale woningbouwafspraken.

Woondeal West-Brabant West – afspraken woningbouw 2022-2030

Toetsingskader

In het eerste kwartaal van 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgebracht, met als kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Hierin stelt het Rijk dat er landsdekkende regionale woondeals moeten komen. In het voorjaar van 2022 heeft het Rijk aan de provincies gevraagd een Woonbod op te stellen om tot provinciale woningbouwafspraken te komen. Alle provincies hebben in het Woonbod het aantal te realiseren woningen in de periode tot en met 2030 aangegeven en de bijbehorende randvoorwaarden. Zo ook de provincie Noord-Brabant. Het Woonbod is vertaald naar onder andere de regionale woondeal West-Brabant West.

De provincie Noord-Brabant heeft met de minister een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan dienen 8.630 (netto) woningen te worden gerealiseerd in de Stedelijke Regio West-Brabant West. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in deze regionale woondeals, tellen op tot de provinciale woningbouwopgave.

Naast de Woondeal bestaat er ook het Ontwikkelperspectief Stedelijk Brabant, met daarbinnen de specifieke afspraken voor de Stedelijke Regio West-Brabant West.¹ Daarin wordt verder gekeken dan de periode t/m 2030. West-Brabant West zet daarbij in op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling van de regio waarin ruimte is voor uitbreiding van wonen en werken, maar waarbij water, groen en natuur eveneens verder ontwikkeld worden. Binnen deze strategie worden beelden en ambities geschetst. De aantallen woningen die in de Verstedelijkingsstrategie/Ontwikkelperspectief worden genoemd zijn daarom hoger dan in het provinciaal Woonbod en in deze regionale Woondeal. De woondeal betreft de minimumwoningbouwopgave, terwijl de aantallen in RIA een (hogere) ambitie weergeeft.

Beoordeling en conclusie

In het kader van de woningbouwversnelling zijn door de regio 35 projecten aangewezen als sleutelprojecten. De focus van gemeentes ligt op deze grotere sleutelprojecten. De volgende criteria zijn geformuleerd om sleutelprojecten te definiëren:

- Plannen zijn regionaal afgestemd;
- Plannen leveren substantiële bijdrage aan de regionale woningbouwopgave/ c.q. leveren een substantiële bijdrage aan de lokale woningbouwopgave;
- Plannen hebben een zekere mate van uitvoerbaarheid: plannen zijn uitvoeringsgereed of hard, dan wel op korte termijn hard te maken;
- Plannen dragen zo veel mogelijk bij aan doelstelling van twee-derde betaalbaar en/of 30% sociaal.

Voorliggende onderbouwing draagt bij aan het verwezenlijken van de ambities van het in de woondeal aangewezen 'sleutelproject' Havendijk-Drimmelaarstraat. Van de 52 geplande woningen, worden er 11

met voorliggende ruimtelijke procedure mogelijk gemaakt. Het plan is dus in lijn met de regionale woondeal. Formeel gezien hoeft de ontwikkeling als sleutelproject niet te voldoen aan de uitgangspunten uit de Woondeal (twee-derde betaalbaar en/of 30% sociaal). In het geval van de 11 woningen uit voorliggende ruimtelijke procedure is echter wel sprake van woningen in het betaalbare segment. Daarmee wordt wel aangesloten bij de ambities uit de woondeal.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Halderberge

Toetsingskader

De gemeente Halderberge heeft op 10 februari 2022 de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin wordt onder andere aangegeven wat de waarden en opgaven van de gemeente en dorpen zijn. Voor Oudenbosch geldt dat het een unieke plaats in de gemeente inneemt door de aanwezigheid van religieus erfgoed, historische gebouwen en monumenten. Elke woonwijk heeft zijn eigen identiteit en door de centrale ligging als grootste kern telt het ook als kernplaats voor de hele gemeente.

Voor de hele gemeente zijn negen algemene speerpunten samengesteld:

- Werken aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving;
- Werken aan een gezonde en veilige leefomgeving;
- Versterken van biodiversiteit;
- Behoud en (her)ontwikkeling van bijzonder cultureel erfgoed;
- Behoud en versterking van een aantrekkelijk buitengebied;
- Versterken aantrekkelijkheid voor recreanten en toeristen;
- Zorgen dat het in Halderberge goed wonen is voor iedereen;
- Behoud van vitale kernen en een actieve samenleving;
- Bieden van een aantrekkelijk economisch klimaat.

Niet elk speerpunt is even relevant voor het onderliggende plan. De belangrijkste speerpunten worden hieronder nader behandeld.

Beoordeling

Werken aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving

Relevant in dit speerpunt is voornamelijk de energietransitie en klimaatadaptatie. Aangezien de woningen gasloos worden gerealiseerd wordt voldaan aan de ambitie om de hele bebouwde omgeving in 2050 gasvrij te maken.

Werken aan een gezonde en veilige leefomgeving

Voor de gemeente is het belangrijk dat in gebouwen een gezond en prettig binnenklimaat is, naast een veilige leefomgeving rondom de gebouwen.

Zorgen dat het in Halderberge goed wonen is voor iedereen

Halderberge is een gemeente met een unieke diversiteit aan kernen die elk een eigen identiteit hebben. Daarom wil de gemeente ervoor zorgen dat er voldoende keuzevrijheid is in de woonwensen, zodat jong en oud zowel nu als in de toekomst genoeg woonmogelijkheden blijft hebben.

Woningmilieus moeten passen bij de identiteit die bij de kern hoort. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de toekomstbestendigheid van woningen, ook op het gebied van energie. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van inbreidingslocaties, zolang dit niet ten koste gaat van de leefomgeving.

Specifiek voor Oudenbosch wordt nog genoemd dat het gebied rondom de haven levendiger moet worden en de verbinding tussen de haven en het kernwinkelgebied wordt verbeterd. Daarnaast wil men bedrijven naar de rand van de kern verplaatsen.

Conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van 11 woningen. Met de woningen wordt een onaantrekkelijk deel van de wijk, waar nu bedrijfsruimtes liggen, omgevormd tot een aantrekkelijk gebied. Daarmee wordt het leefklimaat in de wijk verbeterd, maar ook in de hele kern Oudenbosch.

Woonvisie Halderberge 2021-2025

Toetsingskader

De Woonvisie Halderberge 2021-2025 is op 7 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze woonvisie wordt ingegaan op de hedendaagse ontwikkelingen op het gebied van wonen. Net als in de rest van Nederland is er een groot woningtekort in Halderberge. Daarom wil de gemeente in de periode 2021-2025 600 tot 900 woningen toevoegen aan de bestaande voorraad, wat een toename van 4 tot 7% betekent. Daarbij wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente, maar ook de aantrekkelijkheid voor vestigers in de gemeente. De gemeente heeft daarvoor vier woonwaarden opgesteld:

- Goed wonen voor iedereen in een groen, veelzijdig en landelijk woonmilieu;
- De vijf dorpen met unieke kernkwaliteiten;
- Duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen;
- Ruimte voor initiatief en samenwerking.

Om de vier woonwaarden mogelijk te maken zijn ook vijf uitvoeringsopgaven opgesteld:

- Leefbaarheid van de kernen;
- Verduurzaming van de woningmarkt;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Levensloopbestendig en toekomstgericht;
- Wonen en zorg.

Deze opgaven worden hieronder nader toegelicht.

Beoordeling

Leefbaarheid van de kernen

De gemeente wil dat bewoners zich sterk betrokken voelen bij de identiteit van de kern. Daarvoor moeten bewoners wel aan de kernen verbonden kunnen blijven. De gemeente zet zich dan ook in voor de realisatie van starterswoningen, maar ook voor voldoende woningen voor doorstromers. Bij nieuwbouw wordt ook ingezet op een zo hoog mogelijke kwaliteit van de woonomgeving, waarbij ook wordt gekeken naar groen en klimaatadaptatie. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw en herstructurering van bestaand vastgoed stuurt de gemeente Halderberge daarnaast op een aantrekkelijke menging van doelgroepen, woningen en woonmilieus in de dorpen.

Verduurzaming van de woningmarkt

Deze uitvoeringsopgave richt zich voornamelijk op het duurzamer maken van de bestaand woningvoorraad. Voor nieuwbouw wordt aangesloten bij het bestaande klimaatakkoord, waardoor een vereiste voor nieuwbouw is dat dit gasloos wordt gerealiseerd.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Net als in de rest van Nederland is er in Halderberge een gebrek aan (betaalbare) woningen, waardoor starters en alleenstaanden weinig kans maken op woningen. Daarbij zijn er te weinig

doorstroombmogelijkheden, wat scheef wonen bevordert. Daarom moeten er versneld woningen worden gebouwd, waarbij ook voldoende variatie in het aanbod in het achterhoofd wordt gehouden. De verwachting is dat de bevolking zal stijgen in de periode tot 2030 en dat door vergrijzing ook de demografische samenstelling verandert. De woningvoorraad dient niet alleen in kwantitatief, maar ook in kwalitatief te worden verbeterd. Het initiatief maakt woningen mogelijk in het middeldure segment. Door deze woningen te realiseren ontstaat er meer ruimte voor scheefwoners om door te stromen waardoor andere woningen beschikbaar worden voor de juiste doelgroep.

Levensloopbestendig en toekomstgericht

De verwachting is dat tot 2030 de bevolking zal stijgen. Door toenemende vergrijzing en individualisering zal ook het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen, met name in de leeftijdscategorie van de beroepsbevolking. Nieuwbouwwoningen moeten geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en het aanbod voor eenpersoonshuishoudens moet passend zijn.

Wonen en zorg

In Halderberge moeten inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook andere (kwetsbare) groepen moeten kunnen wonen zoals zij dat gewenst achten.

Conclusie

Demografische veranderingen en veranderde woonwensen zorgen voor een andere vraag in de kwantiteit en kwaliteit van het woonaanbod in de gemeente Halderberge. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de doorstroombmogelijkheden voor de inwoners van de gemeente. Met onderliggend plan worden elf rijwoningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Daarmee worden de doorstroombmogelijkheden vergroot, waardoor kan worden voldaan aan de wens om voor elke inwoner passend woonaanbod te creëren. Hiermee is ook de differentiatie in de wijk gewaarborgd.

Woningbouwprogramma 2018-2028

Toetsingskader

Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2018-2028 vastgesteld. Hierin zijn de woningbouwplannen opgenomen die voor de komende jaren op het programma staan. Ze passen bij de geprognoseerde behoefte aan woningen in die periode. Het gaat hierbij om ruim 1000 woningen. In het programma zijn zowel de projecten van de gemeente als van ontwikkelaars en de woningcorporatie opgenomen.

Binnen het vastgestelde woningbouwprogramma is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Maatschappelijke ontwikkelingen als gewijzigde marktomstandigheden en veranderende demografische prognoses en behoeften vragen om monitoren en, waar nodig, het bijstellen van opgaven en daarmee flexibiliteit in programmering.

Beoordeling

De ontwikkelingen in het gebied in de wijk Kom Noord rondom de Havendijk staat opgenomen in het woningbouwprogramma. De ontwikkeling kent 6 deelgebieden, waarvan het plangebied er één is. Het project voorziet in de totale ontwikkeling van 52 woningen. Binnen deze ruimte zijn 11 woningen gereserveerd voor de herontwikkeling van deelgebied 1: de Hoek Schuitemaarstraat en Havendijk. In de Gebiedsvisie Project Havendijk-Kom Noord staan de ambities en kaders waaraan de herontwikkeling moet voldoen nader gedefinieerd.

Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord Oudenbosch

Toetsingskader

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Halderberge de gebiedsvisie Havendijk Kom Noord Oudenbosch vastgesteld. De gemeente is voornemens om de noordrand van de kern Oudenbosch, ook wel Kom Noord integraal te transformeren en af te ronden. Hierbij is ruimte voorzien voor o.a. een waterberging, de herstructurering van de begraafplaats en op kleinere schaal woningbouwontwikkeling.

Het gebied kent leegstand, is rommelig en vormt geen representatieve entree/rand voor het dorp. De gebiedsvisie beschrijft uitgangspunten en een programma van eisen waaraan de transformatie voor dit gebied moet voldoen om te komen tot een kwaliteitsimpuls met een integrale aanpak. De gebiedsvisie wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan openbare ruimte voor het plangebied.

De functies in het plangebied hebben betrekking op transformatie naar wonen en herinrichten begraafplaats. De nieuwbouwontwikkeling sluit aan op de Woonvisie Halderberge met een dorpsedichtheid passend bij de kern Oudenbosch.

De gebiedsvisie bestaat uit vijf deelgebieden. De ontwikkelingen in dit gebied zijn passend in de bestaande woonwijk met ruimtelijk en programmatische kwaliteitsverbetering:

- Deelgebied 1: Hoek Schuitemaarstraat/Havendijk. Functie bedrijf met bedrijfsloodsen.
- Deelgebied 2: Havendijk 10a. Functie bedrijf met bedrijfsloodsen.
- Deelgebied 3: Strijmondlaan 74. Maatschappelijke functie, voormalige locatie Oki Doki
- Deelgebied 4: Strijmondlaan 68. Maatschappelijke functie, entreegebied begraafplaats.
- Deelgebied 5: Havendijk naast 10c. Functie groen, in gebruik als paardenwei
- Deelgebied 6: Havendijk 10d. Functie bedrijf met bedrijfsloodsen.



Figuur 12: Gebiedsvisie Havendijk Kom Noord Oudenbosch

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft de herontwikkeling cq. transformatie van deelgebied 1. In de gebiedsvisie worden de volgende uitgangspunten meegegeven:

Deelgebied 1 transformatie naar wonen

- Circa 11 woningen;
- Een evenwichtig verdeeld programma in de koopsector;
- rijwoning eventueel in combinatie met twee-onderéén-kapwoningen, doelgroep goedkoop en middensegment;
- Oriëntatie representatieve gevels naar de openbare ruimte Havendijk/Schuitevaarstraat;
- Getrapte rooilijn, stedenbouwkundige afronding bouwblok Schuitevaarstraat;
- A) Stedenbouwkundig/architectonisch accent hoek Havendijk/Schuitevaarstraat, zichtlijn Havendijk
- B) Representatieve gevel, dubbelzijdige oriëntatie hoekwoning Schuitevaarstraat;
- Wonen in een dorpse omgeving, met zorgvuldige architectuur;
- Omzetten bedrijfswoning Timberwolfstraat naar burgerwoning;
- Huidige groenstructuur wordt op kwalitatieve manier ingepast met behoud groen karakter en continuïteit groenstructuur Schuitevaarstraat-Havendijk.

Conclusie

De ontwikkeling op de hoek Schuitevaarstraat/Havendijk staat als deelgebied 1 omschreven in de Gebiedsvisie. De woningen zijn bedoeld voor het goedkope en middensegment, waarbij de woningen stedenbouwkundig een afronding zijn voor het bouwblok Schuitevaarstraat. Wonen in het deelgebied vindt plaats in een dorpse omgeving en de huidige groenstructuur wordt op een kwalitatieve manier ingepast. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij de kwaliteitseisen voor de locatie zoals gesteld in de gebiedsvisie.

Welstandsnota Halderberge

Toetsingskader

Op 28 maart 2017 is de Welstandsnota Halderberge vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel ervan is om een basis te bieden om de huidige en kenmerkende kwaliteiten van de bebouwde omgeving te behouden en verder te ontwikkelen. Nieuwe plannen worden daarom getoetst door het welstandstoezicht. Deze commissie geeft advies over de voorgestelde plannen. De commissie kijkt daarbij naar het uiterlijk en plaatsing van de bouwwerken.

Beoordeling en conclusie

Oudenbosch is de grootste kern uit de gemeente en heeft daarin een stedelijk karakter met regionale functie. Vanuit het historisch centrum zijn diverse bebouwingslinten ontwikkeld. Deze kenmerken zich door een kleinschalig en gevarieerd bebouwingsbeeld, met een mix van bouwstijlen. In de omgeving zijn meerdere relatief korte blokken rijwoningen te vinden van twee bouwlagen met kap. De te bouwen appartementen lijken hierop en passen daarom binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Per locatietype geeft de welstandsnota aan in hoeverre er sprake is voor de hantering van welstandscriteria. Voor woongebieden geldt het volgende.

Gebied:		Toets:
Achtererfgebied:	Welstandsvrij, zie Welstandsvrij	Geen toets
	Niet welstandsvrij (bijbehorende bouwwerken hoger dan 1 bouwlaag en/of hoger dan 5 meter)	Welstandscommissie
Voorerfgebied:	Onderdeel Kleinschalige bouwkundige wijzigingen	Ambtelijke toets
	Geen onderdeel Kleinschalige bouwkundige wijzigingen	Welstandscommissie
Planmatige ontwikkeling	Opstellen beeldkwaliteitsplan of van toepassing verklaren ander welstandsgebied voor Nieuwe ontwikkelingen	Welstandscommissie

De ontwikkeling van het gebied Havendijk Kom Noord Oudenbosch is een planmatige ontwikkeling waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid voor het gehele gebied een Beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voor het gebied wordt tegelijk met het bestemmingsplan voor het gebied Havendijk Kom Noord Oudenbosch vastgesteld. Ondanks dat dit beeldkwaliteit juridisch nog geen status heeft wordt het bouwplan zoals aangegeven in voorliggende ruimtelijke onderbouwing aan dit plan getoetst. Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit dit Beeldkwaliteitsplan. Het plan is ook getoetst door de welstandscommissie en akkoord bevonden.

3.4 CONCLUSIE

Op basis van het Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid wordt geen specifieke uitspraken gedaan over de ontwikkeling van 11 woningen. De ontwikkeling past binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Net als in de rest van Nederland is ook in Halderberge een tekort aan geschikte woningen in het algemeen en voor specifieke doelgroepen in het bijzonder. Door de realisatie van 11 extra woningen wordt meer ruimte gecreëerd om de doorstroming te bevorderen, waardoor ook meer geschikte woningen bedoeld zijn voor de doelgroep.

De ontwikkeling draagt ook bij aan de gemeentelijke eis om een kwalitatief goed woningaanbod te creëren dat past binnen de omgeving. Ten aanzien van de beleidsaspecten bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

4.1 BODEMKWALITEIT

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd. Middels een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Beoordeling

Door Stantec. B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond tot 0,5 m-mv maximaal licht verhoogde gehalten koper, kwik, lood, PAK en/of PCB's bevat. De ondergrond ter plaatse van de groenstrook (0,5-1,0 m-mv) bevat plaatselijk sterk verhoogde gehalten zink. Ter plaatse van een voormalige bovengrondse HBO-tank bevat de ondergrond licht verhoogde gehalten minerale olie. De ondergrond van de rest van het terrein bevat maximaal licht verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK.

In de verschillende grondmonsters zijn verhoogde waarden PFOA en PFOAS gemeten, maar niet boven de toepassingswaarde voor landbouw/natuur. Het grondwater bevat geen verhoogde concentraties. Plaatselijk zijn asbesthoudende plaatmaterialen aangetroffen. Door middel van analyse is een asbestgehalte van 371 mg/kg d.s. aangetoond. De fijne fractie bevat geen asbest.

Met een nader bodemonderzoek (bijlage 3) is de ernst en omvang van een grondverontreiniging met zink (groenstrook westelijk terrein) en een grondverontreiniging met asbest (onbebouwd terrein) nader onderzocht. Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging met zink of asbest.

Bij uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn er sterke aanwijzingen verkregen dat op een deel van de locatie er sprake is van een soort 'stortlaag'. Deze bevat weliswaar minder dan 50% bodemvreemd materiaal (en is daarmee bodem) maar kan bij vrijkomen belemmering zijn voor hergebruik. Daarnaast is de mate van bijmengingen mogelijk ongewenst voor bouw- en gebruiksdoeleinden. Geadviseerd wordt deze bij vrijkomen of bij een gepland gevoelig gebruik als tuin te verwijderen of uit te zeven. Voor het uitvoeren van grondverzet zijn de regels conform het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Vanwege de aanwezigheid van een 'stortlaag' wordt geadviseerd deze materialen uit de bodem te verwijderen. Voor het deel dat nog bebouwd is wordt geadviseerd om na sloop van de bebouwing hier ook onderzoek uit te voeren. Voorafgaand aan de sloop is een asbestinventarisatie nodig. Hiervoor wordt opgemerkt dat de (voormalige) riolering onder de opslagruimtes en de fundering van de loods vermoedelijk asbesthoudend zijn.

Middels de reeds uitgevoerde onderzoeken is voldoende aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de planologische haalbaarheid van het plan.

4.2 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Stantec B.V. is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het 'Hollands Diep' en de 'Krammer-Volkerak'. Deze liggen beide op circa 10 kilometer van het plangebied. Werkzaamheden kunnen voor negatieve effecten zorgen als verdroging, vernatting, trillingen, geluidsverstoring of lichtvervuiling. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied wordt echter geen invloed verwacht op de Natura 2000-gebieden. Op het aspect stikstof wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

Op het Natuurnetwerk Nederland wordt geen negatieve invloed verwacht, aangezien het plangebied niet aanwezig is binnen/nabij één van deze gebieden.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht 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 ontheffing of vrijstelling is verleend.

Flora

Op basis van de bureaustudie en het veldonderzoek zijn geen beschermde soorten te verwachten in het plangebied. Derhalve wordt er geen negatief effect op beschermde flora verwacht door de geplande werkzaamheden.

Vogels

Behalve huismussen zijn geen vogels met jaarrond beschermde nesten waargenomen. De te slopen bebouwing is echter niet geschikt als nestlocatie voor de huismus. De laurierhaag, daken van bestaande woonhuizen en tuinschuur van Timberwolfstraat 38 zijn dat wel, maar deze blijven intact. Het struweel en de overgroeide bestrating dat nu door de huismus als foerageergebied gebruikt wordt, zal worden verwijderd. Maar omdat er genoeg foerageermogelijkheden in de direct omgeving overblijft, gaat er geen essentieel leefgebied verloren.

Voor de algemene broedvogels geldt dat het gebied geschikt is. Deze kunnen voorkomen in het aanwezige struweel en in de bomen. Voor de algemeen voorkomende broedvogels volstaat de zorgplicht.

Hierbij geldt dat voldoende zorg gedragen dient te worden voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van dieren te voorkomen. Voor de huismus en de algemene broedvogels geldt dat ze niet mogen worden verstoord met de voorgenomen ontwikkeling. De rooi- en/of sloop/bouwwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de reguliere broedperiode (half maart tot half juli). Aanvullend broedt de houtduif tussen maart en oktober en zijn werkzaamheden in deze periode niet toegestaan.

Vleermuizen

De bestaande bebouwing is mogelijk geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De binnenkant van de loods is dat niet, aangezien de dakrand is dichtgezet met purschuim. Er gaat weliswaar foerageergebied verloren, maar in de nabije omgeving zijn genoeg alternatieven, waardoor dit geen negatieve effecten veroorzaakt. Er gaan verder ook geen vliegroutes verloren. Om uit te sluiten dat vleermuizen zich nestelen in de spouwmuur is nader onderzoek uitgevoerd (zie verderop in deze paragraaf). Tevens nestelen mogelijk boombewonende soorten in de lindeboom. Ook hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd.

Grondgebonden zoogdieren

Een negatief effect is niet uit te sluiten voor de kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel). Deze soorten kunnen gebruik maken van de puinhopen, garages, rommelhoekjes en het struweel rondom de bebouwing. Ook is de steenmarter niet uit te sluiten op basis van de toegankelijkheid van de garages en de rommelhoekjes. Daarvoor is nader onderzoek uitgevoerd. De eekhoorn is veel waargenomen in de tuinen naast het projectgebied. De lindebomen bieden mogelijk nestgelegenheid. Deze zijn bekeken en er zijn geen nesten aangetroffen. Gezien de tuinen en de hagen daar omheen intact blijven wordt er geen negatief effect op deze soort verwacht. De konijn, haas, egel en de verschillende muizensoorten kunnen potentieel voorkomen. Voor deze soorten volstaat de zorgplicht.

Reptielen, amfibieën en vissen

Een negatief effect wordt niet verwacht aangezien het geschikte leefgebied zoals watergangen en poelen voor amfibieën en vissen niet aanwezig is in of rondom het plangebied. Ook reptielen kunnen worden uitgesloten. Er is geen geschikt biotoop aanwezig en er is geen aansluiting met de omliggende natuurgebieden.

Insecten (ongewervelden)

Het voorkomen van beschermde soorten kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Er zijn dus geen negatieve effecten te verwachten op beschermde insecten.

Houtopstanden

Tijdens de geplande werkzaamheden worden de vier acacia's en de twee lindes zeer waarschijnlijk gerooid. De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom. Het totaal aantal bomen op het terrein bedraagt 8 bomen en de locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom. Derhalve is de meld- en herplantingsplicht niet van toepassing.

Nader onderzoek

Vanwege de resultaten uit de quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd naar gebouwbewonende vleermuizen, de steenmarter en kleine marterachtigen. Het onderzoek is uitgevoerd door Stantec B.V. en als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit het nader onderzoek blijkt dat geen van de soorten voorkomt of gebruik maakt van het plangebied.

Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Deze plicht houdt in dat nadelige gevolgen voor de flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Uit het nader onderzoek en de quickscan is naar voren gekomen dat algemene broedvogels aanwezig kunnen zijn binnen en in de omgeving van het plangebied. De werkzaamheden dienen buiten de periode van half maart tot eind september van start te gaan. Verder zijn geen verboden en kunnen de werkzaamheden onbelemmerd worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel moet rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht en moeten de werkzaamheden buiten de broedperiode van algemene broedvogels plaatsvinden. Deze periode loopt van half maart tot eind september.

4.3 STIKSTOF

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Beoordeling

Door Stantec is een onderzoek (zie bijlage 6) uitgevoerd naar de stikstofdepositie vanwege het plan hoek Schuitemaarstraat en Havendijk in Oudenbosch. Voor zowel de sloop-/bouwphase en gebruiksfase is bepaald wat de bijdrage van het plan is aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Uit de berekeningen blijkt dat het plan geen rekenresultaten genereert die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Er is vanwege dit plan geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator 2021.2. Uit de berekening blijkt dat de bouwphase en de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

4.4 WATER

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en

beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. 2020052-00 | sociaal-cultureel Dorpshart Made | 3 van 11 Waterparagraaf 2.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21) In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Het Regionaal Water- en Bodemprogramma (RWP)

Op 22 december 2021 is Het Regionaal Water- en Bodemprogramma (RWP) van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De RWP is voorbereid onder de Waterwet en door Provinciale Staten vastgesteld als regionaal waterplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet, is het RWP een verplicht programma onder de Omgevingswet. Samen met het middels de Visie Klimaatadaptatie door Provinciale Staten vastgestelde beleidskader voor klimaatadaptatie (incl. vitale bodem) en verdrogingsbestrijding vormen zij het kader voor de uitvoering van de wettelijke taken en de doelen uit de Brabantse Omgevingsvisie.

In het Regionaal Water- en Bodemprogramma is opgenomen hoe de provincie de komende jaren om zal gaan met thema's als klimaatadaptatie, schoon water en vitaliteit van de bodem.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Om dat te bereiken, beschrijft het plan verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de opgaven voor water en bodem. Ook worden er 7 handelingsprincipes genoemd vanuit de kernwaarden van de Brabantse Omgevingsvisie.

De eerste zes handelingsprincipes zijn ontleend aan de Visie Klimaatadaptatie (Besluit Provinciale Staten, 19 juni 2020) waarin de principes voor het eerst zijn geformuleerd en vastgesteld. Ze gaan over het in balans brengen van de watervoorraad, extreme weersituaties opvangen, water- en bodemkwaliteit beschermen en gebruikers verantwoordelijk stellen. Als zevende principe is, mede gelet op trends en ontwikkelingen, het circulair denken toegevoegd. Hergebruik van stoffen uit het water of opwerken naar nieuwe stoffen staat daarbij centraal.

Beleid gemeente Halderberge

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid is 19 augustus 2019 vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023. Het GRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de

gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het GRP legt de gemeente vast wat men wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

Het GRP vervult vier hoofdfuncties:

1. Kader gemeentelijke zorgplichten
overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. Interne afstemming
met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners.
3. Externe afstemming
met burgers en bedrijven.
4. Continuïteit en voortgangsbewaking
vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en kapitaalintensieve investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. In gebieden waar de gemeente inzameling en transport van stedelijk afvalwater niet doelmatig vinden en de provincie ontheffing van de zorgplicht heeft verleend moet de houder van het afvalwater zelf zorgen voor de verwerking van het afvalwater. Met het in werking treden van de Omgevingswet vervalt de provinciale ontheffingsbevoegdheid en mag de gemeente Halderberge samen met het waterschap Brabantse Delta zelf bepalen wat doelmatig is.

De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling, geldt een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m². Voor verharding boven de 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm, conform de keur. Voor ontwikkelingen op bestaande verharde locaties (inbreidingen, verbouwingen, herstructureringen) met een oppervlak groter dan 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm voor het totale oppervlak. In de geest van de gehanteerde voorkeursvolgorde past de gemeente als principe toe dat zoveel als mogelijk retentie (dicht) bij de bron moet worden gerealiseerd. In de praktijk komt dit neer op in eerste instantie realisatie van retentie op eigen terrein en in tweede instantie realisatie van retentie binnen de plangrenzen van het te realiseren project waarvoor de retentie wordt gerealiseerd.

Halderberge heeft de wens om voldoende open water binnen de gemeentegrenzen te hebben. Doordat de eis tot retentie wordt combineren met de voorkeursvolgorde is het gevolg dat er van nature oppervlaktewater wordt gerealiseerd bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente draagt zorg voor het in openbaar gebied treffen van maatregelen teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, mits dit doelmatig is en voor zover er geen verantwoordelijkheid bestaat voor de waterbeheerder of de provincie. De percee-eigenaar is wettelijk gezien primair zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen grondwaterprobleem. Overheden die (in)direct betrokken zijn bij de bescherming van drinkwater hebben een verantwoordelijkheid voor de invulling van de zorgplicht drinkwater. Deze zorgplicht is opgenomen in de Drinkwaterwet. De zorgplicht drinkwater geldt zowel voor de bescherming van bronnen van drinkwater als voor de infrastructuur.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepsvaartbeheer.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat voortkomt uit de afspraken in de Omgevingswet. Bij het opstellen van het Waterbeheerprogramma is samengewerkt met organisaties en andere belanghebbenden voor om hun inbreng gevraagd. Maar ook met trends en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals klimaat, de inrichting van de ruimte en economische activiteiten is rekening gehouden in het Waterbeheerprogramma.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op verschillende thema's/ speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling geldt dat sprake is van een toename aan verharding van in totaal maximaal 73 m² en een toekomst verhard oppervlak van 1.218 m², gebaseerd op de situatie zoals in bijlage 7 van deze ruimtelijke onderbouwing is weergegeven. De onderstaande tabel geeft hiervan het overzicht.

Oppervlaktes	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Verharding (100% verhard)	560	201
Dakoppervlakte (100% verhard)	585	605
Parkeren (50% verhard)	0	147
Erf / tuin (50% verhard)	0	677
Groen (0% verhard)	1.089	604
Totaal	2.234	2.234

Tabel 4.1: Overzicht verhard/onverhard huidige en toekomstige situatie

De planontwikkeling valt binnen de grenswaarde van minder dan 500 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

De gemeente Halderberge hanteert echter een zwaarder wegend beleid voor watercompensatie. De gemeente gaat uit van het toekomstig verhard oppervlak. Voor iedere ontwikkeling die leidt tot nieuwe verharding, ongeacht de omvang van deze ontwikkeling, geldt een bergingseis van 7 mm voor de eerste 1.000 m². Voor verharding van meer dan 1.000 m² geldt een bergingseis van 60 mm, conform de keur. In deze situatie geeft dat de volgende som:

$$1.218 \text{ m}^2 * 0,06 \text{ m} = 73,08 \text{ m}^3$$

Uitgangspunt is dat de waterberging op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Waterkering

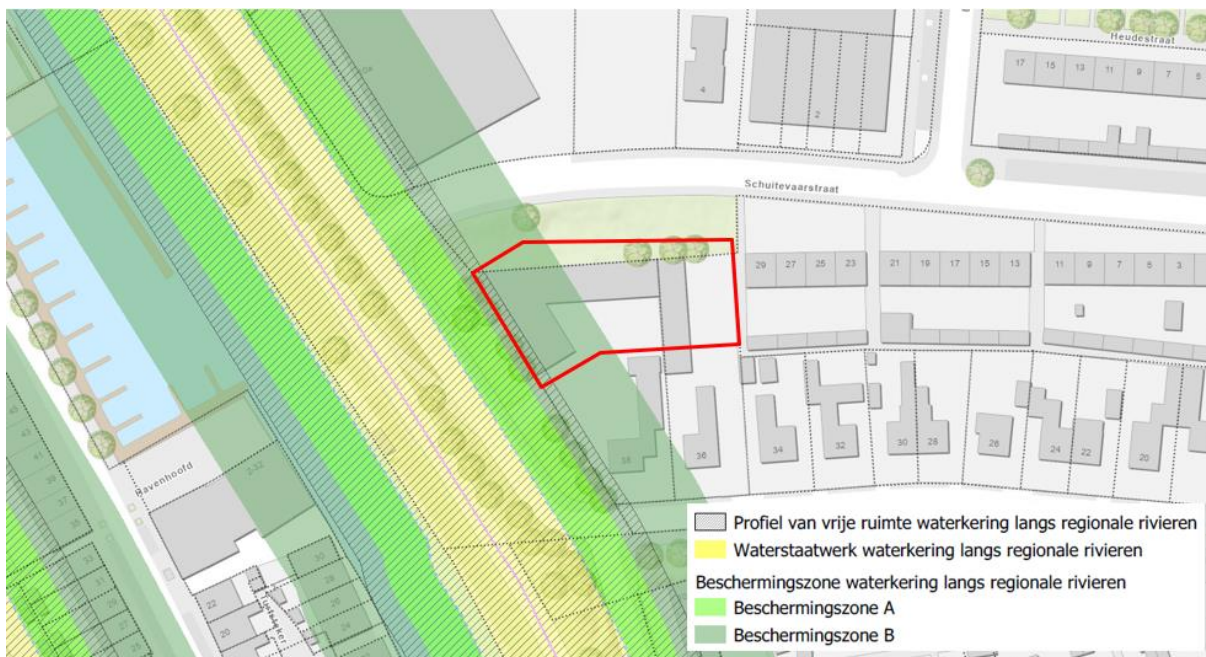
Direct ten westen van het plangebied ligt een zijarm van de rivier de Mark, met de jachthaven van Oudenbosch. De Havendijk die de westelijke grens van het plangebied markeert is in de legger van het waterschap aangeduid als waterkering langs regionale rivier, waarvoor een beschermingszone geldt. De gronden die met voorliggend plan worden ingericht als woonperceel, en waarop zal worden gebouwd zijn in onderstaand beeld aangeduid met een rode lijn.

De woonpercelen bevinden zich voor een gedeelte zowel binnen 'beschermingszone B' als het 'profiel vrije ruimte' van de waterkering.

Vanwege de beschermingszone B is in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Het oprichten van gebouwen is binnen deze zone enkel toegestaan als de bebouwing niet leidt tot onevenredige aantasting van het waterkerende vermogen van de waterkering, en de beheerder van de waterkering hierover een schriftelijk advies heeft afgegeven.

In het kader van de gehele gebiedsontwikkeling van Havendijk Kom Noord heeft er afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en waterschap Brabantse Delta. Daarbij heeft het waterschap aangegeven geen bezwaar te hebben tegen bouwontwikkeling binnen de beschermingszone B, mits de gronden ter plaatse van het 'profiel vrije ruimte' vrij worden gehouden van bouwontwikkelingen.

Het huidige bouwplan overschrijdt de grens van het 'profiel vrije ruimte' met circa 2,5 meter. De geplande bebouwing die is georiënteerd op de Havendijk wordt gebouwd in dezelfde footprint als de huidige bebouwing. Met het plan wordt geen bebouwing opgericht die verder in de richting van de waterkering staat. Ook het bebouwingsoppervlak binnen de beschermingszone neemt ten opzichte van de huidige situatie iets af. Het bouwplan leidt zodoende niet tot een onevenredige aantasting dan wel verslechtering van het waterkerende vermogen van de waterkering.



Figuur 12: Uitsnede Legger waterschap Brabantse Delta – contour woonpercelen in rood weergegeven

Conclusie

In het plangebied dient minimaal 73,08 m³ water te worden geborgd. De waterberging zal worden gerealiseerd op eigen terrein. Dit kan worden eventueel gerealiseerd middels het aanleggen een wadi, waterpasserende verharding, waterdoorlatende verharding, waterbergende fundering of grindkoffers. De precieze invulling hiervan dient nader te worden bepaald.

Een voorziening dient verder te voldoen aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de GHG;
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze in verband met verstoppingen een minimale diameter van 4 cm te hebben.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dient aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijk materialen. Verder mogen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen worden toegepast. Deze stoffen hopen zich op in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid. Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta voor een wateradvies.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en

milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

Beoordeling

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van elf woningen en ligt in een rustige woonwijk of vergelijkbaar omgevingstype. Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich wel enkele bedrijven. Langs de randen is verder weinig verstoring van verkeer. Op basis van voornoemde omschrijving van het plangebied en zijn omgeving is het plangebied getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen hierdoor niet met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Woningen als milieubelastende activiteit

In het plangebied worden 11 woningen mogelijk gemaakt. Dit is geen milieubelastende activiteit. Het woon- en leefklimaat van omliggende functies wordt niet beperkt door de komst van de ontwikkeling. Eventuele bestaande belemmeringen worden niet verergerd door de ontwikkeling.

Woningen als milieugevoelige activiteit

In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied opgenomen. Per bedrijf zijn de bedrijfsactiviteiten met de bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

Adres	SBI-2008	Omschrijving bedrijfsactiviteiten	Indicatieve richtafstand VNG	Afstand erfgrens bedrijf tot bouwvlak
Schuitevaarstraat 4a	9313, 9604	Sportcentrum	30	18
Havendijk 10a	464, 46733	Meubelwinkel, detailhandel	30	19
Havendijk 10d	1089	Bereiden salades	100 *	75
Jachthaven Oudenbosch	932	Jachthaven (excl voorzieningen)	50	54

** o.b.v. geluid. O.b.v. geur geldt een richtafstand van 200 meter, maar dat is in dit geval niet aan de orde, zoals in onderstaande tekst wordt uitgelegd.*

De grenzen van de activiteiten aan de Schuitedaarstraat 4a en Havendijk 10a bevinden zich op basis van de kortste afstand op 18 meter van het plangebied, waarmee de activiteiten binnen de richtafstanden uit de VNG-brochure vallen. Formeel dient daarom nader onderzoek te worden uitgevoerd. Echter betreft het hier kleinschalige activiteiten, waarvan de productie van geluid voornamelijk in pandig plaatsvindt. Daarmee wordt geen geluidsoverlast gecreëerd voor de geplande woningen.

Sportcentrum

Het sportcentrum maakt deel uit van de ontwikkeling Havendijk Kom Noord. Op redelijke termijn zal de locatie eveneens worden herbestemd naar een woongebied. Echter kan op deze ontwikkeling in deze onderbouwing nog niet worden voorgesorteerd. De gevel van het sportcentrum ligt op ongeveer 55 meter van de gevels van de geplande woningen. Aangezien de parkeerplaats die bij het sportcentrum behoort tussen het gebouw en de nieuwe woningen ligt, is het niet aannemelijk dat het sportcentrum naar het zuiden zal uitbreiden. Daarom wordt niet verwacht dat er invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Het geluid van de genoemde parkeerplaats zal ook niet zorgen voor een verergering van het woon- en leefklimaat. De reden is dat de Schuitedaarstraat tussen de parkeerplaats en de nieuwe woningen in ligt. Het gebruik van deze weg is vergelijkbaar als het gebruik van het parkeerterrein. De tuin van de woningen aan de Schuitedaarstraat bevindt zich op het zuiden, waardoor de woningen zelf al als buffer dienen voor eventueel geluid dat vanuit de richting van de sportschool komt. De nieuwe woningen beschikken om deze reden over een geluidluwe zijde en buitenruimte. Een groot deel van de verblijfsruimte binnenhuis bevindt zich ook aan de zuidzijde. Bovendien is de sportschool tot maximaal 21.30 uur geopend, waardoor een goede nachtrust ook gegarandeerd is. Vanuit het bouwbesluit geldt dat een minimum geluidwering van 20 dB wordt gehanteerd, een binnenwaarde van 35 dB(A) voor het langtijdgemiddelde geluidniveau of 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau kan daarmee worden gegarandeerd. Aan de Schuitedaarstraat 4 ligt al een bestaande woning, waarmee deze woning maatgevend is voor de exploitatie van bedrijfsactiviteiten.

Meubelwinkel

De meubelzaak is overdekt en heeft de parkeerplaatsen aan de zijkant van het gebouw. Het in pandige geluid van de bedrijfsactiviteiten zal niet leiden tot overlast. Levering van producten en parkeren vindt plaats aan de zijkant van het gebouw, buiten de richtafstand, waardoor hiervan ook geen overlast wordt verwacht. Voor de geplande ontwikkeling geldt daarom dat een aanvaardbaar leef- en woonklimaat wordt gecreëerd.

Saladebereidingszaak

Aan de Havendijk 10d worden salades bereid. Formeel geldt voor het aspect geur een richtafstand van 200 meter op basis van de categorie 'Vervaardiging van overige voedingsmiddelen' uit de VNG-brochure. Echter is in het bestaande bestemmingsplan expliciet vastgesteld dat er alleen salades mogen worden vervaardigd, waardoor het aspect geur niet van toepassing is. Het milieuaspect geluid is daarom leidend. De woning aan de Schuitedaarstraat 4 geldt al als belemmerende factor, waardoor de ontwikkeling van de nieuwe woning niet voor een extra belemmering zorgt.

Jachthaven Oudenbosch

Het plangebied ligt nabij een zijtak van rivier de Mark, nabij de jachthaven van Oudenbosch. De haven wordt uitsluitend gebruikt voor plezierjachten. Op verschillende plekken langs de Mark zijn

aanlegplekken aangelegd voor passanten. De afstand tussen de dichtstbijzijnde aanlegsteiger voor pleziervaart en het plangebied bedraagt ten minste 54 meter. Hiertussen bevindt zich een aanlegplaats voor een woonboot. Gezien er wordt voldaan aan de richtafstand voor een jachthaven van 50 meter, en er tussen de haven en het plangebied reeds een woonfunctie is gevestigd, vormt de jachthaven geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van deze beoordeling is een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling gegarandeerd. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

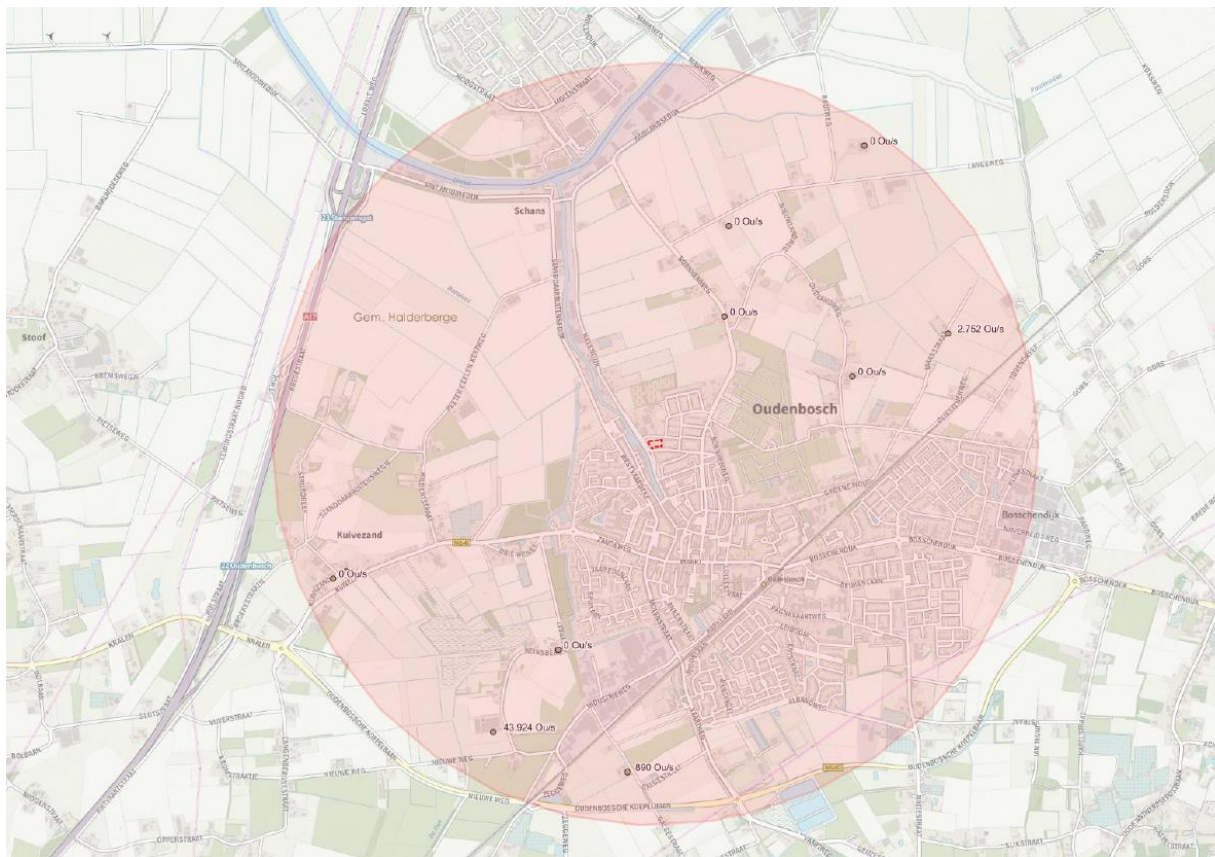
4.6 GEUR

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen).

Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht ($\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).



Figuur 13: Overzicht van veehouderijen in de omgeving van een straal van 2 kilometer met geurbelasting

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

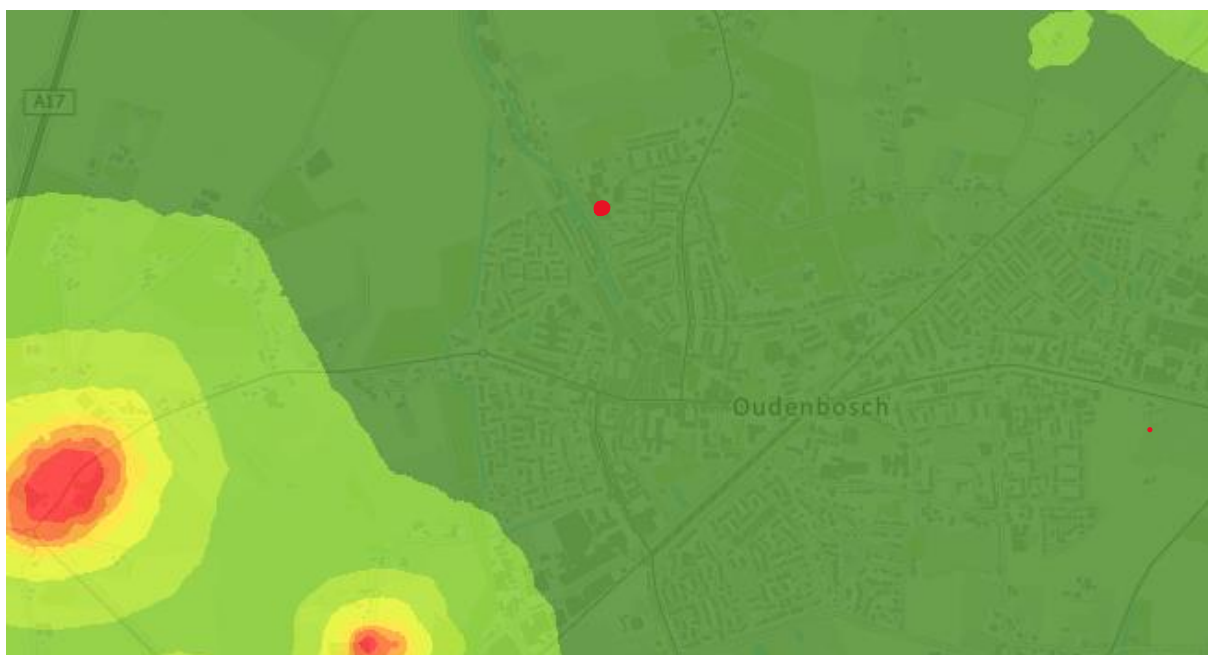
Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. De gemeente Halderberge heeft geen aanhoudingsbesluit genomen noch een verordening vastgesteld.

Op basis van de Achtergrondbelasting geurkaart van de provincie Brabant wordt de kwaliteit van de leefomgeving als zeer goed beschouwd ter plaatse van het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet in een concentratiegebied.

Beoordeling

In de voorliggende situatie is sprake van de ontwikkeling van 11 woningen binnen de bebouwde kom. Een woning is aan te merken als een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv dan wel het Activiteitenbesluit. Een toetsing is daarom aan de orde. Hierbij geldt de algemeen geldende vaste afstand van 100 meter (binnen de bebouwde kom), en een geurbelasting van 2 O_{UE}/m³ (niet-concentratiegebied binnen de bebouwde kom)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er te worden ingegaan op de aanvaardbaarheid van het heersende geurniveau ter plaatse. De bijgaande afbeelding toont welke intensieve veehouderijen zich bevinden in een straal van 2 km met de daarbij behorende geurbelasting in O_{UE}/m³. Gelet op de emissie van deze veehouderijen en de afstand tot het plangebied, mag worden aangenomen dat voldaan kan worden aan de eis van 2 O_{UE}/m³. Bovendien liggen er andere kaderstellende woningen op kortere afstand van de intensieve veehouderijen. Aan de Bornhemweg 139, op circa 730 meter ten noordoosten van het plangebied, bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij. Het betreft een niet-intensieve veehouderijbedrijf met een vaste afstand van 100m. Er wordt ruim voldaan aan de vaste afstand.



Figuur 14: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB met locatie plangebied in rode cirkel (bron: www.atlas.odzob.nl)

Bovenstaande afbeelding toont een uitsnede van de achtergrondbelasting geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Hieruit is af te lezen dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving als 'zeer goed' wordt geclassificeerd. Hierbij is wel aan te merken dat deze kaart is geënt op de beoordeling in een concentratiegebied. Het plangebied is gelegen in een niet-concentratiegebied. Gelet op de verschillen in beoordeling tussen een concentratiegebied en een niet-concentratiegebied mag worden aangenomen dat de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het

plangebied als 'goed' kan worden beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.7 GELUID

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling en conclusie

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object ligt in een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt niet binnen deze geluidzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd vanwege het verkeer op de omliggende 30 km/uur-wegen.

Door Stantec B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies aangehaald. Het plangebied ligt niet in de geluidzone Wgh van een weg, spoorlijn of gezoneerd industrieterrein. Deze geluidbronnen zijn daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Jachthaven Oudenbosch

Wel bevindt zich een jachthaven nabij het plangebied. Deze haven wordt uitsluitend gebruikt voor plezierjachten. Op verschillende plekken langs de Mark zijn aanlegplekken aangelegd voor passanten. De afstand tussen de dichtstbijzijnde aanlegsteiger voor pleziervaart en het plangebied bedraagt ten minste 54 meter. Hiertussen bevindt zich een aanlegplaats voor een woonboot. Gezien er wordt voldaan aan de richtafstand voor een jachthaven van 50 meter, en er tussen de haven en het plangebied reeds een woonfunctie is gevestigd, vormt de jachthaven geen belemmering voor de ontwikkeling.

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gekeken naar de Milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). Daarmee wordt de gecumuleerde geluidbelasting beoordeeld op hinderlijkheid. Op basis van het geluidniveau van de omliggende wegen is voor het plangebied de MKM L_{den} bepaald. Uit de beoordeling blijkt dat de gevels van de nieuwe woningen zijn aan te merken als 'redelijk' tot 'goed'.

De gemeente Halderberge dient een oordeel te geven over de berekende cumulatieve geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen van de herontwikkeling op de hoek Havendijk-Schuitevaarstraat. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels dermate is dat een binnenniveau van 33 dB L_{den} wordt gegarandeerd.

4.8 LUCHTKWALITEIT

Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 11 nieuwe woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM wordt beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden.

De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2021). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen.

Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De Monitoringstool is het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2020 en 2030). De kaart van de monitoring van het NSL biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de NSL-Monitoringstool zijn voorts de concentraties voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Via de NSL-Monitoringstool zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald:

	2020	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde
NO ₂	21 µg/m ³	14 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	17 µg/m ³	15 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5}	9 µg/m ³	7 µg/m ³	25 µg/m ³

Tabel 4.2: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden



Figuur 15: Meetpunten NSL-monitoringstool, met plangebied rood omcirkeld (bron: www.nsl-monitoringstool.nl)

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de maximale concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 de jaargemiddelde grenswaarden niet overschrijden.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.9 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied ligt binnen enkele cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles. Hieronder wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarde, die van belang is voor het onderhavige plangebied.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant, met plangebied rood omcirkeld

Regio

Het plangebied bevindt zich in de West-Brabantse Venen. Het gebied is ontstaan door de winning van turf. Hieruit zijn verschillende dorpen en turfhavens ontstaan. De oude haven van Oudenbosch is daar een voorbeeld van. De relictten van de veenontginningsgeschiedenis moeten bij toekomstige ontwikkelingen terugkomen in de structuren van het landschap.

Beleidsnota Cultureel erfgoed Halderberge

De Beleidsnota Cultureel erfgoed is door de gemeente Halderberge vastgesteld op 22 september 2011. Het is een document waarin staat hoe cultureel erfgoed in de gemeente beschermd en behouden dient te worden. De gemeente draagt de zorg voor het erfgoed en zorgt daarbij voor een goede inventarisatie van de erfgoedvoorraad. Centraal staat ook het behoud en de versterking van de onderscheidende identiteit van de dorpen en het landschap. De speerpunten van het erfgoedbeleid zijn als volgt:

- Zorg voor het erfgoed

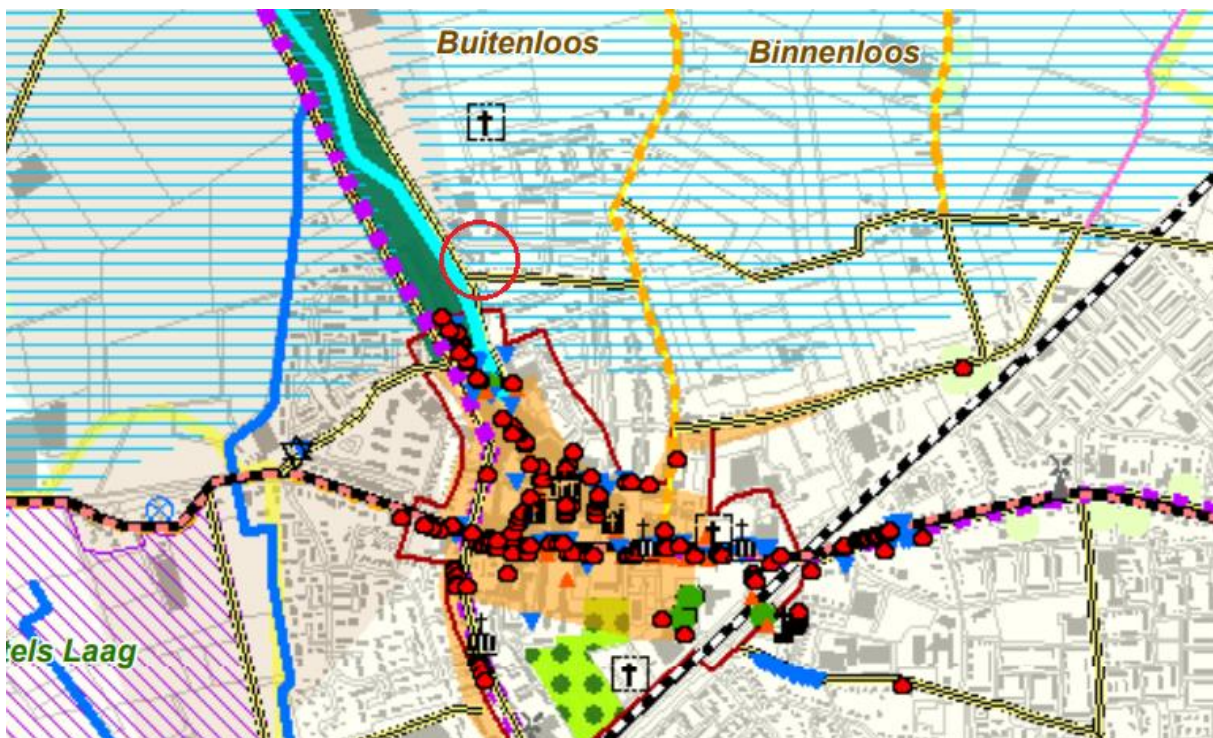
Stantec | 20210533 Hoek Schuitemaarstraat en Havendijk te Oudenbosch

De gemeente is verantwoordelijk voor haar eigen erfgoed. Vergunningverlening en handhaving vormen de belangrijkste instrumenten van de gemeente t.a.v. erfgoed en monumentenzorg.

- Kennis van cultuurhistorische waarden - de erfgoedvoorraad
Uitbreiden van kennis van de erfgoedvoorraad.
- Halderberge in beweging – erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen
Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen dient cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng te krijgen. Cultuurhistorische waarden en ontwikkelpotenties van het erfgoed kunnen leidraad van en inspiratiebron zijn voor nieuwe ontwikkelingen, die daarmee aan (belevings) kwaliteit winnen.
- Ontwikkelen cultuurtoerisme
Halderberge heeft veel potentie op het gebied van toerisme en recreatie. Cultuurhistorie vormt een belangrijk onderdeel van de toeristisch-recreatieve kwaliteit van het gebied
- Draagvlakverbreding cultuurhistorie: de ontsluiting van het Halderbergs erfgoed
Er wordt ingezet om participatie, educatieve projecten en publieksgerichte activiteiten te bevorderen. De kennis van het Halderbergs erfgoed moet goed, overzichtelijk en eenvoudig toegankelijk zijn.

Cultuurhistorische kaart Halderberge

De cultuurhistorische kaart van de gemeente Halderberge, afkomstig uit de Beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge 'Inspirerend verleden' biedt een actueel overzicht van het bovengrondse cultuurhistorische erfgoed in de gemeente. De kaart omvat een inventarisatie van historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige objecten en structuren, en de landschappelijke (en stedenbouwkundige) gebieden met cultuurhistorische waarde.



Figuur 17: Uitsnede Cultuurhistorische kaart Halderberge, met plangebied rood omcirkeld

Beoordeling

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van zowel de provincie als de gemeente Halderberge is het plangebied niet aangeduid als waardevolle locatie. Het plangebied bevindt zich wel in het inundatiegebied Zuider Frontier, maar dit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Op

de cultuurhistorische kaart van de gemeente Halderberge is de Havendijk aangegeven als 'Historische weg'. Verder bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Conclusie

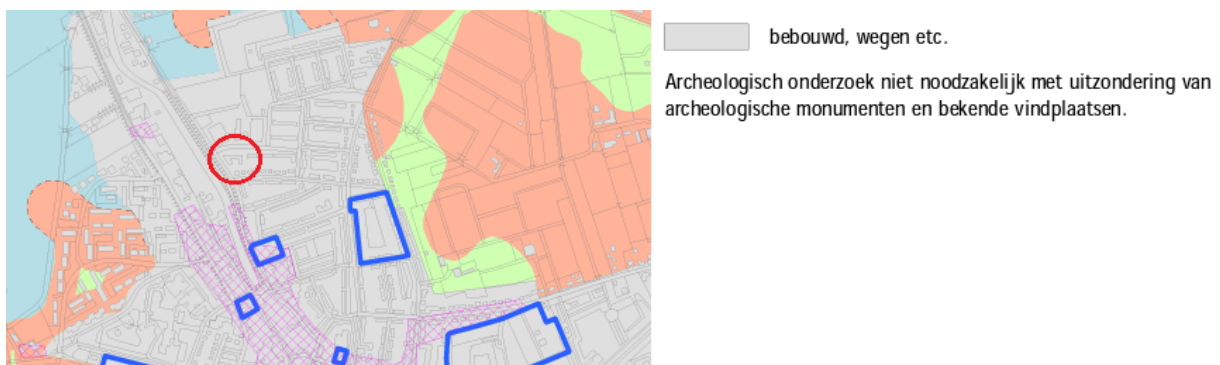
Het plangebied valt niet binnen gebieden van cultuurhistorische waarden. Binnen de regio de West-Brabantse Venen is wel de wens om de structuren van de oude veenontginning terug te laten komen in het landschap. Aangezien het plangebied aan de Havendijk grenst, en daarmee ook aan het oude havengebied, zijn deze structuren al zichtbaar in het gebied rondom het plangebied heen.

4.10 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008) hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016 is het behoud en beheer van het erfgoed geregeld in één integrale wet. De Erfgoedwet gaat per 1 januari 2023 op in de Omgevingswet.

De gemeente Halderberge heeft haar archeologiebeleid uitgewerkt in de beleidsnota 'Ons ongeschreven verleden'. Deze nota is vastgesteld op 22 september 2011. Om inzicht te krijgen welke archeologische vondsten er in Halderberge verwacht kunnen worden, heeft de gemeente in 2005 een archeologische verwachtingskaart op laten stellen. Met de verwachtingskaart men kan bepalen of een locatie wellicht archeologisch interessant is en welke verwachtingswaarde daar dan mee gemoeid gaat.



Figuur 18: Uitsnede gemeentelijke beleidskaart, beleidsnota Archeologie gemeente Halderberge, met plangebied rood omcirkeld

Beoordeling en conclusie

Het plangebied kent op basis van de archeologische waardenkaart een lage archeologische verwachtingswaarde. Op basis hiervan is het plangebied vrijgesteld van archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt)

kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Het aspect externe veiligheid is van belang in het geval een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron. De nieuwe woningen worden aangemerkt als 'kwetsbare objecten'. Door Stantec B.V. is onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat er drie belangrijke risicobronnen zijn in de wijde omgeving van het plangebied, namelijk:

1. Spoorlijn Lage Zwaluwe – Roosendaal;
2. Rijksweg A17;
3. Shell Nederland Chemie B.V.

Spoorlijn Lage Zwaluwe – Roosendaal

De afstand tussen het spoorgebied en het plangebied is groter dan 200 meter. Onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico is voor deze transportroute niet benodigd. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient daarom inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Rijksweg A17

De afstand tussen de Rijksweg A17 en het plangebied is groter dan 200 meter. Onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico is voor deze transportroute niet benodigd. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient daarom inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Shell Nederland Chemie B.V.

Ter plaatse van Shell Nederland Chemie B.V. mogen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Daarvoor is in 2011 al een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Vanwege de afstand tot het plangebied (circa 9 kilometer) heeft de toename in de populatie geen invloed op het berekende groepsrisico uit de QRA.

Zelfredzaamheid

Vanwege het vervoer van toxische stoffen over de Spoorlijn Lage Zwaluwe – Roosendaal en de Rijksweg A17 is ook gekeken naar het aspect zelfredzaamheid. De nieuwe woningen zijn niet specifiek bedoeld voor minder zelfredzame mensen. Mensen kunnen zich dus in het algemeen op eigen kracht in veiligheid brengen. Bij een incident wordt mensen aangeraden binnenhuis te schuilen. De ventilatievoorzieningen in de nieuwe bebouwing dienen handmatig afsluitbaar te worden uitgevoerd. Door middel van het Waarschuwing- en Alarmering Systeem (WAS) en NL-Alert is het (tijdig) waarschuwen van mensen ook mogelijk bij een calamiteit.

Bestrijdbaarheid

Behalve het aspect zelfredzaamheid is ook de bestrijdbaarheid beoordeeld. Bij een calamiteit is het noodzakelijk dat de toxische vloeistof wordt afgedekt dan wel verdund. Voor een goede (bovenwindse) bestrijding van de toxische stoffen dient de bron tweezijdig bereikbaar te zijn.

Conclusie

Vanwege de afstand van het plangebied tot de omliggende risicobronnen is een analyse van het groepsrisico niet noodzakelijk. Wel is een motivering opgesteld over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Op advies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is de Standaardverantwoording Groepsrisico 2019 van de gemeente Halderberge als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.12 VOLKSGEZONDHEID I.R.T. VEEHOUDERIJEN

Toetsingskader

Op dit moment zijn de belasting op de omgeving van veehouderijen en daarmee samenhangende gezondheidsrisico's voor omwonenden slechts deels uitgewerkt in de milieuwetgeving. De Milieuwetgeving die voor gezondheid relevant is, richt zich op geurhinder en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Naast geur en fijnstof spelen de mogelijke gevolgen van endotoxinen, zoönosen en resistente bacteriën ook nog een rol.

Factoren die de grootste mate van invloed hebben op endotoxine-concentraties in de lucht zijn de afstand van een object tot een veehouderij en het aantal dieren. Afstanden, waarbinnen deze advieswaarde wordt overschreden, zijn te berekenen door middel van de methode uit het Endotoxine toetsingskader. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld. Hierbij wordt de advies emissiewaarde (PM₁₀) van 30 EU/m³ voor endotoxinen uitgezet tegen de afstand tot een veehouderij. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen in de omgeving.

De afstandsgrafieken zijn gebaseerd op de volgende formules:

- Vleeskuikens (variabele emissie): $y = p_1 * x_{p2}$ ($p_1 = 6,46065585$ en $p_2 = 0,9242746$);
- Leghennen (constante emissie): $y = p_1 * x_{p2}$ ($p_1 = 14,1291356$ en $p_2 = 0,31511434$);
- Vleesvarkens (constante emissie): $y = p_1 * \ln(x) - p_2$ ($p_1 = 60,0608184$ en $p_2 = 231,712643$).

In deze formules is y de straal van de afstandscontour en x is de PM₁₀ emissie in kg/jaar. De afstand dient gemeten te worden vanuit het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf van de veehouderij tot de gevel van een gevoelig object.

Uit het RIVM rapport 2017-0062 (veehouderijen en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Dit geldt met name voor mensen die op een afstand tot 2 km van een geitenhouderij wonen. Hierbij geldt uiteraard dat hoe groter de afstand tot de geitenhouderij hoe kleiner de kans. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Daarnaast is woningbouw binnen de straal van 2 km slechts onder voorwaarden toegestaan. De gezondheidsrisico's moeten goed worden afgewogen en verantwoord worden bevonden.

Beoordeling

In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet. Of toch sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van de twaalf vrijstaande woningen (binnen de bebouwde kom), gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1).

Het planvoornemen aan de hoek Havendijk en Schuitevaarstraat voorziet in de realisatie van 11 woningen. Gezien de aard en de beperkte omvang van het plan en de omgeving van het plangebied is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Voor de gehele ontwikkeling van het Havendijkgebied is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld, waarin ook de andere deelgebieden uit deze ontwikkeling zijn beoordeeld. Uit deze meldnotitie blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor zowel het gehele plan als het deelgebied van onderliggende ontwikkeling.

5.0 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Halderberge en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Halderberge derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Op 9 april 2022 is door de ontwikkelende partij een plenaire bijeenkomst georganiseerd, waarbij voor omwonenden/belangstellenden de plannen voor de locatie zijn toegelicht. Hierbij is men in de gelegenheid gesteld in gesprek te gaan met de ontwikkelende partij en heeft men vragen kunnen stellen. De uitkomsten van de omgevingsdialoog zijn als bijlage 10 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsdialoog heeft geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het (bouw)plan.

Zienswijzenprocedure

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan, conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.