



GEMEENTE HALDERBERGE

Bestemmingsplan

“Kaaistraat 19/21 te Oudenbosch”

26 maart 2015

Vastgesteld

“Kaaistraat 19/21 te Oudenbosch”

Plannaam: “Kaaistraat 19/21 te Oudenbosch”
IMRO-nummer: NL.IMRO.1655.BP1014-C001
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld (d.d. 26 maart 2015)



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	4
1.4	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING OUDENBOSCH.....	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	7
2.3	DE GEWENSTE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	BODEMKWALITEIT.....	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	19
4.6	ECOLOGIE.....	23
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	24
4.8	OVERIGE BELEMMERINGEN	27
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	28
5.1	RELEVANT WATERBELEID	28
5.2	WATERPARAGRAAF	28
6.1	INLEIDING.....	30
6.2	OPZET VAN DE REGELS	30
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	31
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK & VOOROVERLEG	34
8.1	INSPRAAK	34
8.2	VOOROVERLEG	34

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kaaistraat 19 en 21 te Oudenbosch bevindt zich bebouwing welke voorheen in gebruik was ten behoeve van uiteenlopende horecavoorzieningen. Gezien de ligging en huidige staat van onderhoud is de bebouwing niet verhuurbaar. Daarom is gezocht naar een nieuwe invulling. Gebleken is dat er een concrete vraag is vanuit de markt naar woningen op deze locatie. Een in pandige verbouwing, waarbij drie woningen worden gerealiseerd, is vanuit ruimtelijk oogpunt een passende invulling. Om de realisatie van drie woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Kaaistraat 19 en 21 aan de noordwestzijde van de kern Oudenbosch. De locatie is kadastraal bekend gemeente Oudenbosch, sectie C, nummers 1260, 1266 en 1261. In afbeelding 1.1 zijn topografische kaarten opgenomen waarin de ligging van het plangebied in Oudenbosch wordt weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in Oudenbosch (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologische regiem

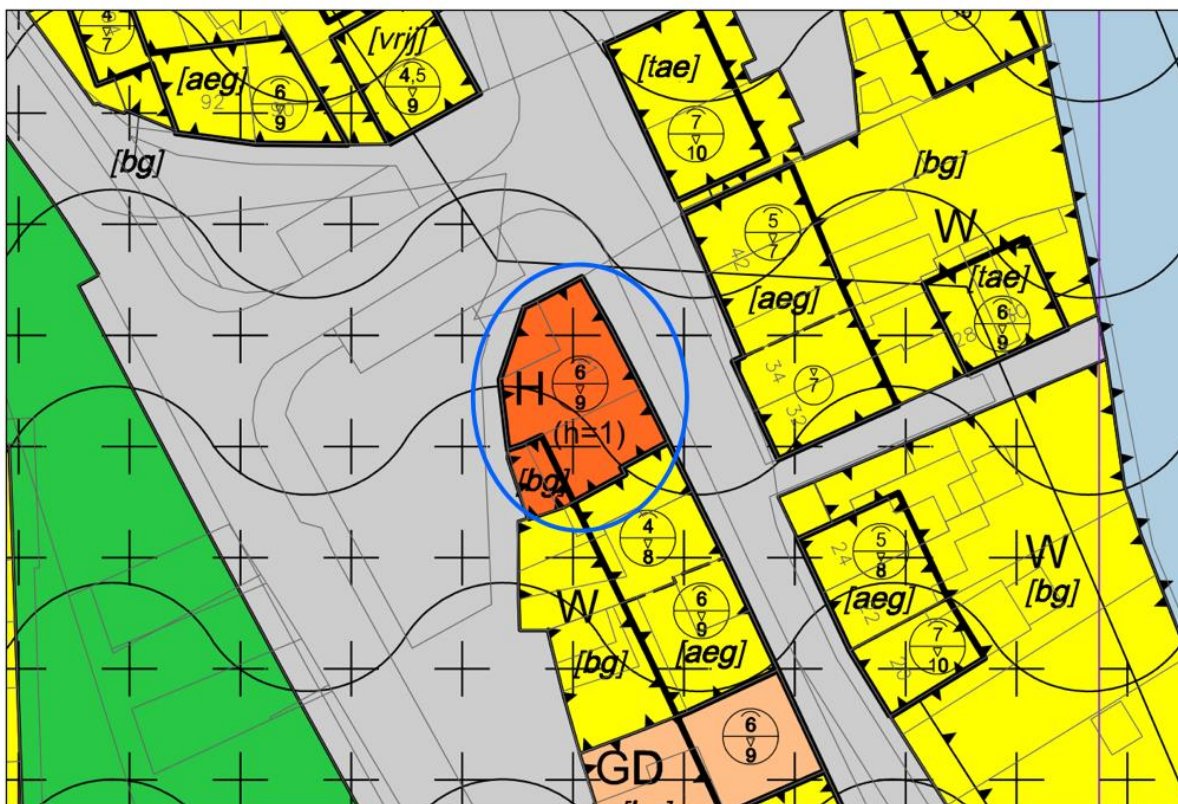
1.3.1 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 juni 2013 door de raad van de gemeente Halderberge. Het plangebied is in dit bestemmingsplan voorzien van de volgende enkelbestemming, dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Enkelbestemming ‘Horeca’ (inclusief bouwvlak en maatsvoeringsaanduiding maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter);
- Dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’;
- Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie historische bebouwing’;
- Functieaanduiding ‘horeca van categorie 1’
- Gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – 11’

- Bouwaanduiding ‘bijgebouwen’.

Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Kom Oudenbosch” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving strijdigheid

De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de functies horeca en wonen. Voor horeca geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘horeca van categorie 1’ uitsluitend een horecabedrijf uit categorie 1 is toegestaan. Voor wonen geldt dat:

1. wonen is zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan, met dien verstande dat wonen op de begane grond uitsluitend is toegestaan in de vorm van een dienstwoning;
2. per bouwperceel is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan.

Het realiseren van drie in pandige woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om het gewenste plan te kunnen realiseren, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De horecabestemming wordt in dit bestemmingsplan omgezet naar een woonbestemming. Binnen de nieuwe woonbestemming worden drie woningen toegestaan, waarmee het voornemen kan worden gerealiseerd.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Kaaistraat 19/21 te Oudenbosch” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.1655.BP1014-C001) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente Halderberge beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 gaat in op inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Oudenbosch

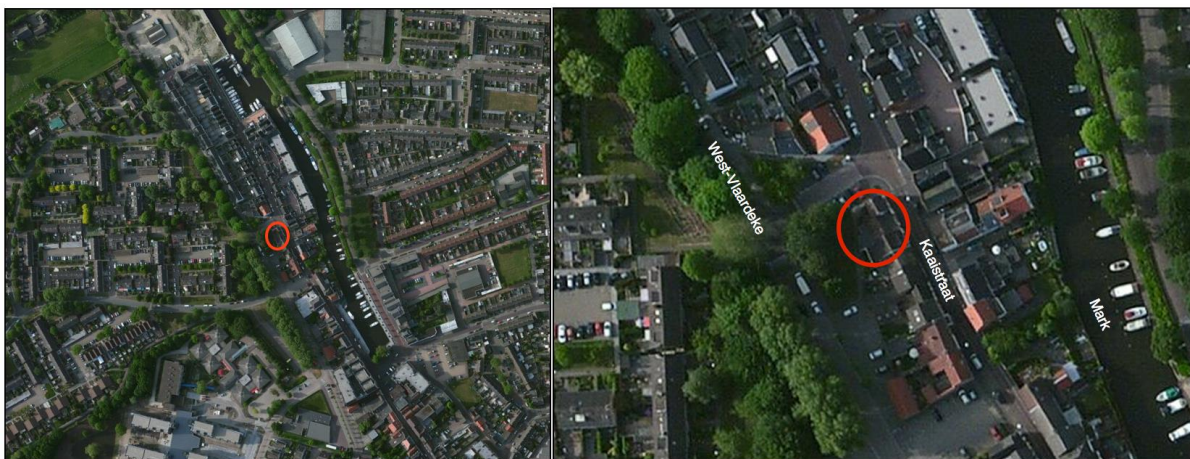
Oudenbosch heeft zijn ontstaan te danken aan de ontginning van een complex woeste gronden, dat in het laatste kwart van de dertiende eeuw in het bezit kwam van de Cisterciënzer Abdij van St. Bernard aan de Schelde (bij Antwerpen). Onder leiding van de monniken togen de ontginners aan het werk om van de onherbergzame streek een bewoonbaar oord te maken. Aanvankelijk concentreerde de bewoning zich vooral op de lage gronden langs de Barlake, de toenmalige verbinding tussen de Mark en de Dintel. Hier ontstond het dorpje Nieuwenbosch, dat profiteerde van de levendige handel in turf, die uit de veenlagen in de omliggende gronden werd gewonnen.

Grote overstromingen, zoals de St. Elizabethsvloed in 1421, deden de bewoners de wijk nemen naar veiliger oorden. Een zuidelijker en hoger gelegen nederzetting groeide uit tot een dorp. Het werd Oudenbosch genoemd in tegenstelling tot Nieuwenbosch, dat op den duur geheel verdween. In Oudenbosch is het Roomse leven van de afgelopen eeuwen nog duidelijk beleefbaar. Belangrijkste getuige daarvan is natuurlijk de Basiliek, die het landschap domineert. Deze basiliek werd gebouwd tussen 1865 en 1892. Initiatiefnemer voor de bouw was pastoor Hellemons, die gefascineerd was door de bouwwerken in het Vaticaan.

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

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Kaaistraat 19 en 21. De locatie is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Oudenbosch. De ligging van het plangebied op luchtfoto's wordt weergegeven op afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto's plangebied en omgeving (bron: Bing maps)

De ruimtelijke structuur in de omgeving wordt voornamelijk bepaald door de waterloop de Mark. De waterloop van Oudenbosch naar de Mark/Dintel is rond 1300 gegraven. Deze werd in de Middeleeuwen vooral gebruikt voor de turfvaart. De turf uit zuidelijker streken (Rucphen, Zundert) kwam via smalle watertjes naar Oudenbosch om op het Turfhoofd te worden overgeslagen op schepen die naar het noorden (Dordrecht) koers zetten. Die smalle watertjes liepen op de plek van het huidige West- en Oost-Vaardeke, eveneens belangrijke structuurdragers in de omgeving van het plangebied. Tussen deze waterlopen zijn bebouwingslinten ontstaan, waaronder de bebouwing aan de Kaaistraat.

Het gebied gaf tot een aantal jaren geleden een verpauperende indruk. Een van de plannen voor Oudenbosch is de herontwikkeling van het havengebied tot een bruisend deel van Oudenbosch met een aangenaam woon- en verblijfsmilieu. Om het havengebied aantrekkelijker te maken, heeft de gemeente verschillende plannen opgepakt. Zo is de jachthaven opgeknapt en een deel van het gebied heeft al een metamorfose ondergaan. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling ligt in het verlengde van de aanpak van het havengebied.

De functionele structuur bestaat voornamelijk uit woningen. Het plangebied wordt begrensd door de Kaaistraat aan de noord- en oostzijde, een parkeerterrein aan de westzijde en het woonperceel Kaaistraat 17 aan de zuidzijde. Binnen de begrenzing van het plangebied is een tweetal panden aanwezig (Kaaistraat 19 en 21), die in één bouwvolume zijn ondergebracht. De bebouwing is smal en bestaat uit twee lagen met kap. De bebouwing was voorheen in gebruik ten dienste van verschillende horecavoorzieningen. De bebouwing staat nu leeg. De nieuwe invulling en uitpandige renovatie liggen in het verlengde. Straatbeelden vanaf de Kaaistraat zijn hierna weergegeven.

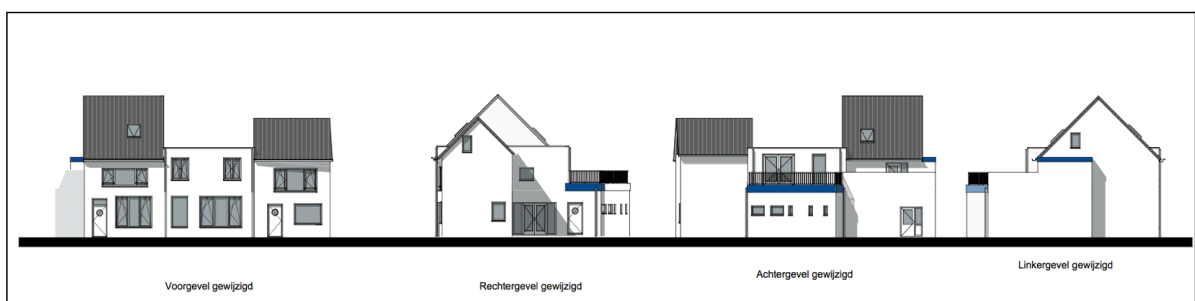


Afbeelding 2.2: Straatbeelden Kaaistraat 19 en 21 te Oudenbosch (bron: Google streetview)

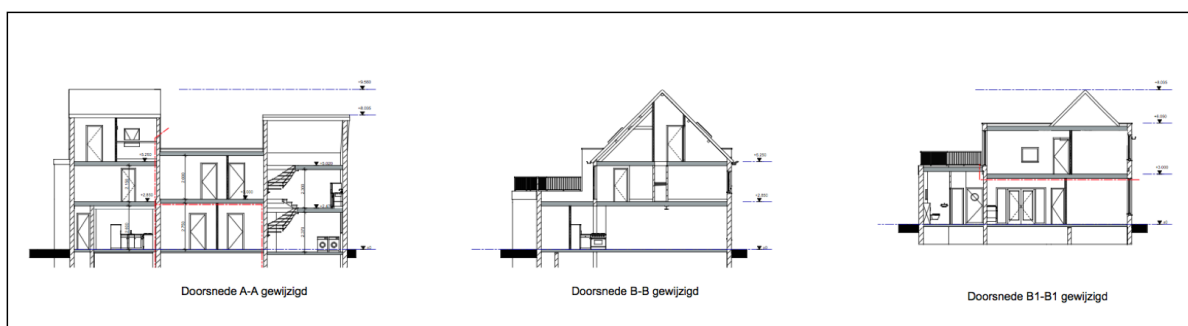
2.3 De gewenste situatie

2.3.1 De ontwikkeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen in de bestaande bebouwing. Ter plaatse van het pand Kaaistraat 19 wordt 1 (grondgebonden) woning gerealiseerd. Ter plaatse van het pand Kaaistraat 21 worden 2 (gestapelde) woningen gerealiseerd. Er worden voornamelijk inpandige wijzigingen doorgevoerd. De relevante uitpandige wijzigingen betreffen het vervangen van de kozijnen en het realiseren van een plat dak ter hoogte van de middelste gedeelte van de bebouwing. Het platte dak komt hoger te liggen dan in de huidige situatie. Gevelaanzichten en doorsneden zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 2.3: Gevelaanzichten Kaaistraat 19 en 21 te Oudenbosch (bron: Jaspers Makelaardij)



Afbeelding 2.4: Doorsnedes Kaaistraat 19 en 21 te Oudenbosch (bron: Jaspers Makelaardij)

2.3.2 Verkeer en parkeren

2.3.2.1 Verkeersgeneratie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de omliggende verkeersstructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Vanuit planologisch oogpunt kan zelfs worden gesteld dat in vergelijking met de huidige horecafunctie, sprake zal zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

2.3.2.2 Parkeerbehoefte

De Kadernota Parkeren (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 oktober 2012) bevat de gemeentelijke parkeernormen. Door het vaststellen van uniforme parkeernormen is een duidelijke richting gegeven aan de mate van het faciliteren van parkeervoorzieningen. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en projecten in Halderberge en niet voor bestaande parkeersituaties. Op grond van deze Kadernota Parkeren geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. De locatie bevindt zich in 'Centrumgebied Oudenbosch A'. Parkeerplaatsen worden bij voorkeur op eigen terrein gerealiseerd, dan wel in herstructureringsprojecten afgekocht. Rekening houdend met het voormalige gebruik en voorgenomen gebruik, kan er saldering plaatsvinden en zijn er geen extra parkeerplaatsen nodig. In de oude situatie zouden immers 16 parkeerplaatsen nodig zijn en in de nieuwe situatie 5 parkeerplaatsen. Direct naast het plangebied bevindt zich een parkeervoorziening waar ruim voldoende parkeerplaatsen zijn om aan deze parkeernormering te voldoen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Daarnaast wordt tevens verwezen naar het relevante beleid zoals beschreven in de toelichting van het geldende bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

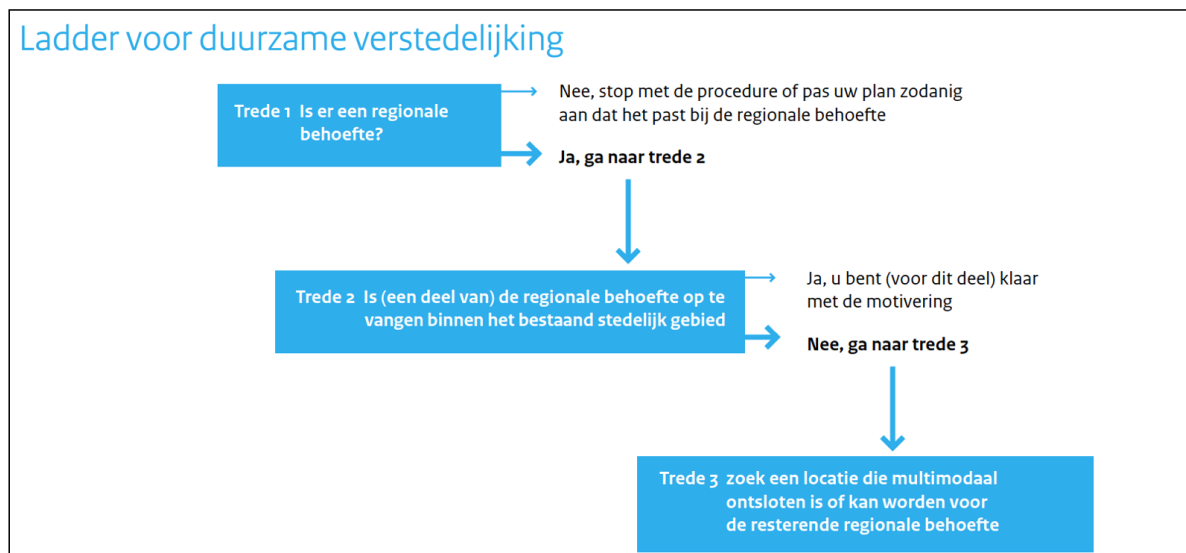
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincies Noord-Brabant en Limburg zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt tevens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van de realisatie van drie wooneenheden waarvan 2 nieuwe wooneenheden. Daarnaast is in voorliggend geval hoofdzakelijk sprake van het inpandig verbouwen. Van een fysieke stedelijke ontwikkeling is dan ook geenszins sprake.

Behoudens vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een regionale behoefte. Regionaal worden er jaarlijks woningbouwafspraken gemaakt om de regionale woningbehoefte af te stemmen op de gemeentelijke programma's. De belangrijkste afspraak is dat het provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 als richtlijn gehanteerd wordt voor de gemeentelijke woningbouwprogramma's. De gemeente Halderberge heeft het woningbouwprogramma 2012-2022 vastgesteld, dit woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale woningbouwprognose. In het woningbouwprogramma zijn verschillende projecten in Oudenbosch opgenomen waaronder het project Haven. De locatie aan de Kaaistraat 19-21 valt binnen de contouren van het Havenplan en ligt in het verlengde van het afronden van het project havengebied-West. De ontwikkeling van deze locatie met de invulling in de vorm van woningbouw biedt een ruimtelijk en functionele oplossing voor een kwaliteitsverbetering. Er zijn kansen en mogelijkheden om een kwalitatieve invulling aan het gebied te geven. Het initiatief is een ruimtelijke en functioneel goede oplossing. Doordat het havengebied door verschillende ontwikkelingen kwalitatief wordt verbeterd, wordt het ook een aantrekkelijker plek om te wonen. Dit in combinatie met de uitstekende ligging ten opzichte van het centrum met bijbehorende voorzieningen en goede bereikbaarheid van de locatie, maakt de locatie gewild. Zowel kwalitatief als kwantitatief sluit de ontwikkeling aan bij de woningmarkt en kan geconstateerd worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling aansluit bij de marktbehoefte.

De toevoeging van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma en de regionale afspraken en behoefte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. In voorliggend geval is 'de stedelijke structuur' van belang. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

3.2.1.2 Ontwikkelingsrichting

Het plangebied is op de Structurenkaart van de Structuurvisie en de kaarten behorende bij de Verordening ruimte binnen een gebied met de aanduiding “Bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied” gelegen. De Verordening ruimte wordt in paragraaf 3.2.2. beschreven en getoetst. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Daarnaast is de locatie ook gelegen in een ‘economisch kenniscluster’. De provincie onderscheidt vier economische kennisclusters:

- In Zuidoost: Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, food & nutrition.
- Noordoost: life sciences & medische technologie, food & nutrition en high tech.
- Midden-Brabant met logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme en sociale innovatie.
- West-Brabant: logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

3.2.2.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte is een juridische vertaalslag van de Structuurvisie ruimtelijke ordening zoals beschreven in paragraaf 3.2.1. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

In voorliggend geval zijn artikel 4.1, 4.2 en 4.3 van toepassing.

3.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 4.1: Omschrijving

Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a) stedelijk concentratiegebied;*
- b) kernen in landelijk gebied.*

Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a) *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b) *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a) *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b) *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

3.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De in pandige verbouw van de bebouwing, waarbij drie woningen worden gerealiseerd, is in overeenstemming met het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik'. Daarnaast is sprake van een kwalitatieve verbetering doordat het pand wordt opgeknapt en wordt benut ten behoeve van een passende functie. De ontwikkeling levert geen belemmeringen op ten aanzien van de ligging in een economisch kenniscluster.

Er wordt voldaan aan de relevante artikelen 4.1, 4.2. en 4.3;

Ad artikel 4.1: er is sprake van 'bestaand stedelijk gebied', gezien het feit dat het plangebied op grond van de Verordening ruimte 2014 is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "Bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied".

Ad artikel 4.2: er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ad artikel 4.3: In paragraaf 3.3. wordt ingegaan op de woningbouwcapaciteit in de gemeente Halderberge. De gemeentelijke woonvisie en de daarin opgenomen woningbouwprogrammering staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het initiatief is in overeenstemming met het geldende provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

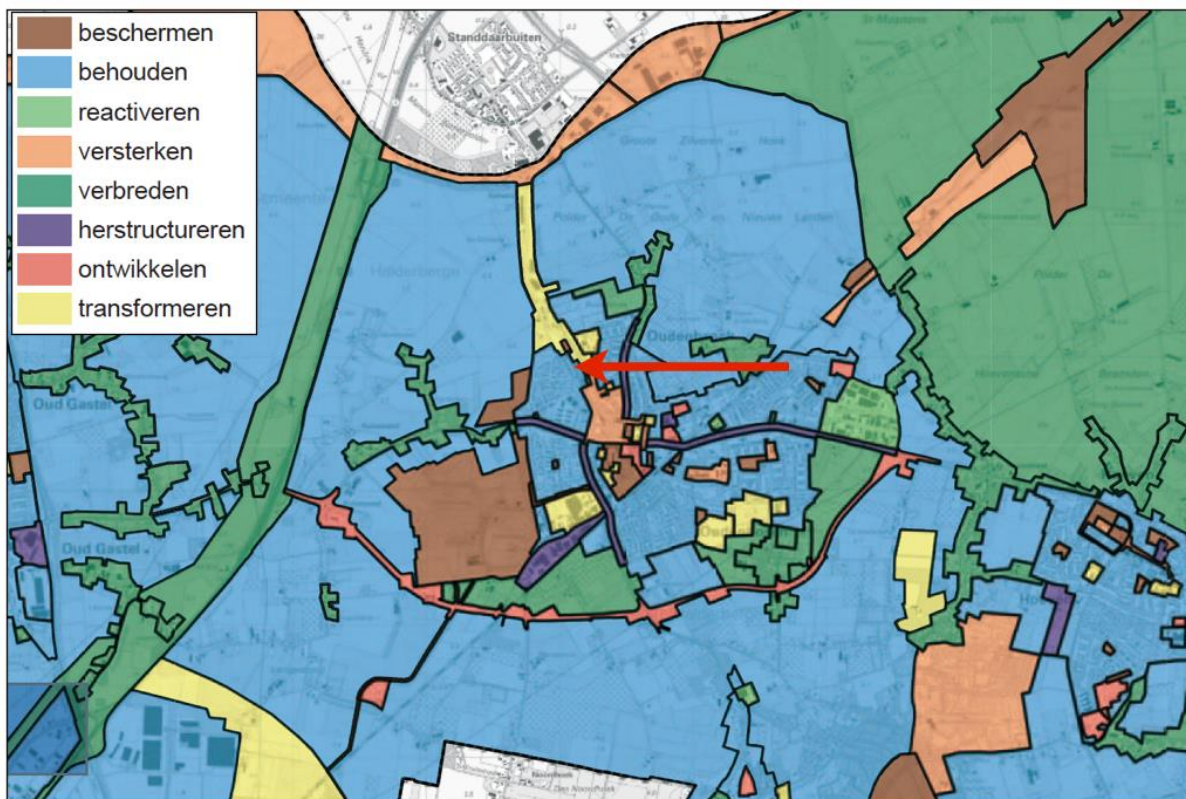
3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025

3.3.1.1 Algemeen

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

3.3.1.2 Strategie: behouden

Onderhavig plangebied bevindt zich in een gebied waar de nadruk ligt op 'behouden'. Opgemerkt wordt dat de locatie grenst aan het havengebied waar de nadruk ligt op 'transformeren'. Een uitsnede van de structuurvisiekaart met betrekking tot de verschillende strategieën wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 3.2: Structuurvisiekaart strategieën (Bron: gemeente Halderberge)

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

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Halderberge 2025’

De ‘Structuurvisie Halderberge 2025’ zet voor wat het plangebied en de omgeving in op ‘behoud’ en ‘transformatie’. Onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van het renoveren van een bestaand pand in combinatie met inpandige verbouwing waarbij woningen worden mogelijk gemaakt, sluit goed aan op de beleidsambities zoals verwoord in de structuurvisie. Geconcludeerd wordt dat de beleidsambities zoals verwoord en verankerd in de structuurvisie geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.2 Woonvisie Halderberge: diversiteit in kwaliteit

3.3.2.1 Algemeen

De woonvisie van Halderberge (vastgesteld op 9 december 2010) is gebaseerd op de volgende centrale uitgangspunten:

- De kernen van Halderberge hebben ieder een eigen kwaliteit en identiteit. Het woonbeleid draagt bij aan het handhaven en versterken daarvan.

- De nieuwbouwproductie van Halderberge is gebaseerd op de eigen behoefte van de gemeente en een beperkte groei die voortkomt uit de ontwikkeling van Borchwerf, de Agro Food Cluster en de opvang van arbeidsmigranten. Promotie en marketing van Halderberge zijn nodig voor het bereiken van de gewenste productie en zijn daardoor aandachtspunten bij het woonbeleid.
- Starters en senioren verdienen aandacht in iedere kern.
- De uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

3.3.2.2 Woningbouwprogramma 2012-2022

De gemeenteraad heeft 30 mei 2013 het woningbouwprogramma voor de periode 2012-2022 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma zijn alle woningbouwprojecten en plannen opgenomen voor de komende jaren. Dit woningbouwprogramma geeft prioritering aan en met de realisatie van dit programma wordt het verwachte tekort aan woningen de komende jaren volledig ingevuld. Met het bijgestelde, reële woningbouwprogramma, kan beter ingespeeld worden op de woningmarkt.

In het woningbouwprogramma zijn verschillende projecten in Oudenbosch opgenomen waaronder het project Haven. De locatie aan de Kaaistraat 19-21 valt binnen de contouren van het Havenplan en heeft een relatie met het afronden van het havengebied-West. De ontwikkeling van deze locatie door de toevoeging van woningbouw biedt een ruimtelijk en functionele oplossing voor een kwaliteitsverbetering. Er zijn kansen en mogelijkheden om een kwalitatieve invulling aan het gebied te geven. Het initiatief is een ruimtelijke en functioneel goede oplossing.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het woningbouwprogramma 2012-2022

De ontwikkeling sluit zowel kwantitatief en kwalitatief aan bij het woningbouwprogramma 2012-2022 en kan zowel ruimtelijk als functioneel gezien worden als een goede oplossing voor de hernieuwde invulling van de bebouwing.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en overige belemmeringen. Opgemerkt wordt dat op basis van het geldende bestemmingsplan reeds bewoning (mede) is toegestaan. De planontwikkeling heeft derhalve beperkte milieukundige relevantie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Industrielawaai

Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien het plangebied is gelegen buiten de wettelijke geluidszone van de spoorweg. De meest nabijgelegen spoorweg is gelegen op een afstand van 850 meter. Voor spoorwegen is een geluidproductieplafond (gpp) opgenomen in artikel 1.4a Besluidhinder. In voorliggend geval geldt een gpp van 67,5 dB. Voor deze spoorweg geldt derhalve een zonebreedte van 600 meter. Onderhavig plangebied ligt buiten deze wettelijke geluidszone.

4.1.2.3 Wegverkeerslawaaï

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van drie woningen in een bestaand gebouw.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5728 en NEN 5740.

4.2.2 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de verbouw van de bestaande bebouwing. De fundering van de bestaande bebouwing zal worden gehandhaafd en er worden geen bodemingrepen verricht die dieper reiken dan de bestaande fundering. Daarnaast was er voorheen sprake van de functie ‘horeca’, waarbij sprake is van menselijk verblijf. Dit (menselijk verblijf) wijzigt niet in de toekomstige situatie. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat het plangebied op circa 18 meter afstand is gelegen van een bodem- en grondwaterverontreinigingslocatie. Deze locatie is inmiddels in kaart gebracht en wordt gesaneerd. Het betreft een verontreiniging afkomstig van een gasfabriekterrein. Er mag geen grondwater worden onttrokken in verband met de verontreiniging afkomstig van het gasfabriekterrein.

4.2.3 Conclusie

Het nader onderzoeken van de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats, omdat een overschrijding van de grenswaarden bijna niet voorkomt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 **Onderzoeksresultaten**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

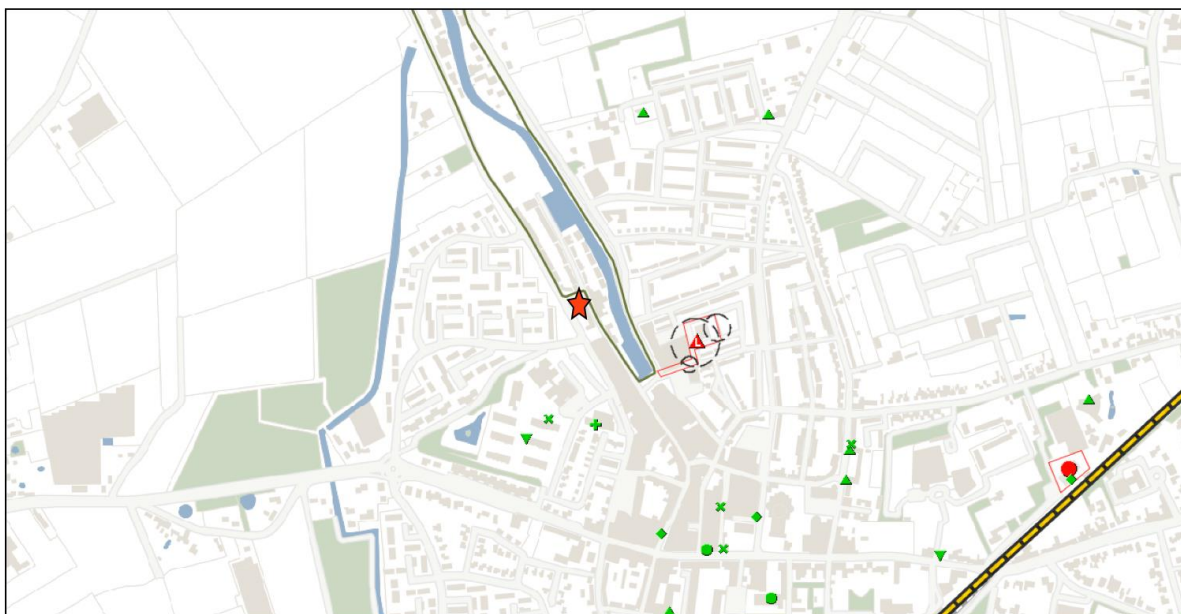
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Binnen deze risicocontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsgebonden risico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit.

4.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Afbeelding 4.1. bevat een uitsnede van de Risicokaart.

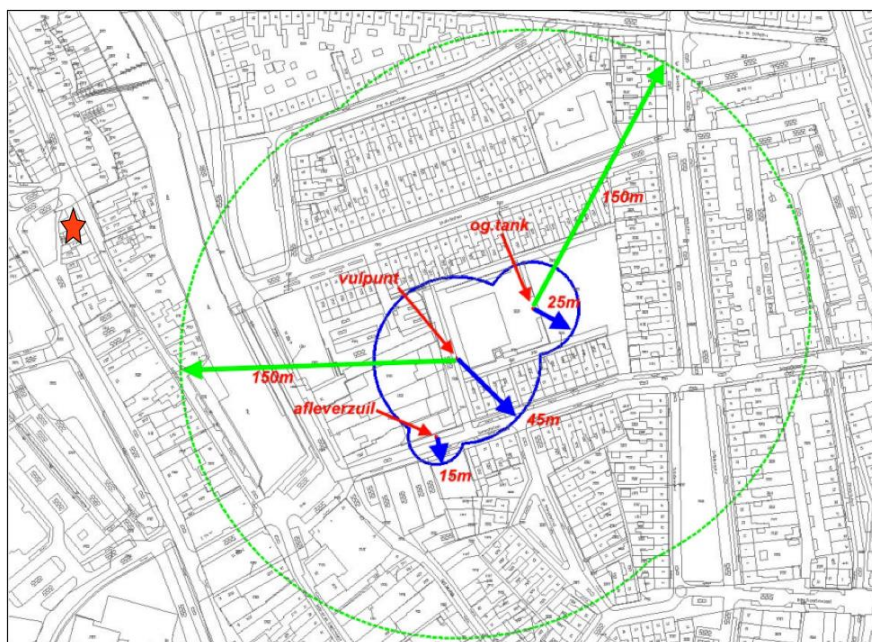


Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich Jora Tankstation BV Oudenbosch (Rooseveltstraat 44). Op grotere afstand van het plangebied bevindt zich tevens het spoorlijntraject Dordrecht-Rosendaal. Over dit traject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Jora Tankstation BV Oudenbosch (Rooseveltstraat 44)

In onderstaande afbeelding is de ligging weergegeven van het vulpunt, de ondergrondse tank en de afleverzuil. In blauw zijn van het vulpunt (45 meter), de ondergrondse tank (25 meter) en de afleverzuil (15 meter) de 10^{-6} /jr pr-contouren weergegeven. Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter (groene lijnen). Met de rode ster is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.2: Risicocontouren Jora Tankstation BV Oudenbosch (Bron: gemeente Halderberge)

Woningen (meer dan 2 per hectare) zijn kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten mogen bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet binnen een 10^{-6} /jr pr-contour liggen. Geconcludeerd wordt dat het plangebied zowel buiten de 10^{-6} /jr pr-contouren als het invloedsgebied groepsrisico van het tankstation ligt. De ontwikkeling is in het kader van zowel het plaatsgebonden als groepsgebonden risico aanvaardbaar.

Spoorlijntraject Dordrecht-Roosendaal

De spoorlijn Dordrecht – Roosendaal is gelegen op een afstand van circa 800 meter. Deze spoorlijn wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Gezien de zeer grote afstand vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Met betrekking tot het groepsrisico en de verantwoording daarvan is, de zone van 200 meter (groepsrisico aandachtsgebied) vanaf het spoor een belangrijke afstand. Dit gebied omvat het 100% letaliteitpercentage (op circa 150 meter); daarnaast is vanaf de 200 meter sprake van een significant lager letaliteitpercentage. Ruimtelijke ontwikkelingen buiten de 200 meter zullen daarnaast geen significante invloed meer hebben op de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Bij ruimtelijke plannen die geheel buiten deze 200 meter (invloedsgebied groepsrisico) zijn gelegen behoeft alleen aandacht geschonken te worden aan de beheersbaarheid van een ongeval, niet aan ruimtelijke maatregelen. Hierdoor kan worden volstaan met een beperkte invulling van de verantwoordingsplicht groepsrisico, waarbij aanvullend op bovenstaande informatie alleen wordt ingegaan op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het plangebied is goed bereikbaar vanuit verschillende richtingen. De mensen binnen het plangebied kunnen worden aangemerkt als mensen die zelfredzaam zijn. Daarbij komt dat ten opzichte van de huidige situatie de personendichtheid niet toeneemt. Er kan zelfs gesteld worden dat deze afneemt, gezien het feit dat nu een horecafunctie mogelijk is. De personendichtheid binnen bijvoorbeeld een snackbar of restaurant is doorgaans hoger dan een burgerwoning.

Resumé

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicovolle inrichtingen;
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden bedrijven en milieuzonering indicatief zijn worden deze afstanden wel als vertrekpunt genomen door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

4.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Hierna zijn de richtafstanden per milieucategorie en omgevingstype weergegeven. In voorliggend geval is sprake van een rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.2 Onderzoekresultaten

4.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Het plangebied wordt omgeven door woningen. Deze woningen brengen geen milieubelasting met zich mee. Ten zuiden van het plangebied, aan de Kaaistraat 11 op een afstand van circa 20 meter, bevindt zich een pand dat is bestemd tot ‘gemengd’. Binnen deze bestemming wordt lichte bedrijvigheid toegestaan, zoals dienstverlening en detailhandel. Op dit moment bevindt zich de functie ‘detailhandel’ in het pand. Detailhandel valt binnen milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Hier wordt aan voldaan.

4.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.6.1 Gebiedsbescherming

4.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van Economische zaken (EZ).

Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 365 meter afstand, ten westen van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich tot het plangebied en heeft geen negatief effect op gebieden erbuiten. Het plangebied ligt niet in de EHS. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de duurzame instandhouding van de EHS.

4.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggende geval is er sprake van de in pandige verbouw van een bestaand pand. Er wordt geen bebouwing gesloopt en er worden geen bomen gekapt. Gelet op de terreingesteldheid van de gronden is het plangebied derhalve ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken en het gebruik van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet aan de orde.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.6.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

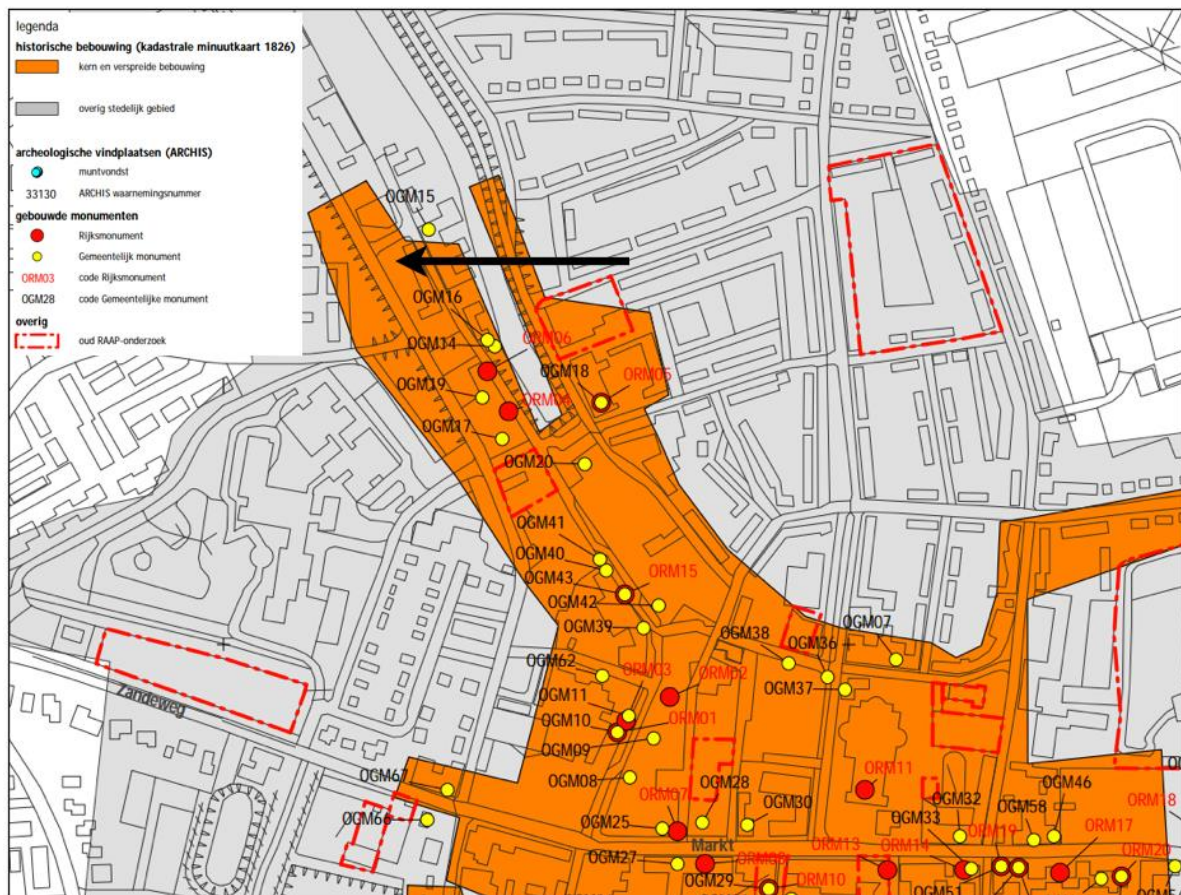
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge is vastgelegd in de beleidsnota ‘Ons ongeschreven verleden’ (vastgesteld d.d. 22 september 2011). Het archeologiebeleid heeft tot doel het archeologisch erfgoed te beschermen en ontsluiten als bron van het ‘gemeenschappelijk geheugen’ en als middel voor wetenschappelijke studie, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Om inzicht te krijgen welke archeologische vondsten er in Halderberge verwacht kunnen worden, heeft de gemeente Halderberge in 2005 een archeologische verwachtingskaart laten opstellen. In de archeologische

verwachtingskaart maken wij onderscheid in gebieden met een lage, middelhoge en hoge verwachting voor vindplaatsen. Onderhavig plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart is hierna weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Halderberge)

In voorliggend geval wordt de fundering van de bestaande bebouwing gehandhaafd. Er is enkel sprake van inpandige verbouwingen. Er vinden geen aanvullende bodemingrepen plaats in ongeroerde gronden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in voorliggend geval niet noodzakelijk. Overigens wordt opgemerkt dat de archeologische verwachting ('Waarde – Archeologie historische bebouwing') is doorvertaald in het moederplan en derhalve overeenkomstig overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

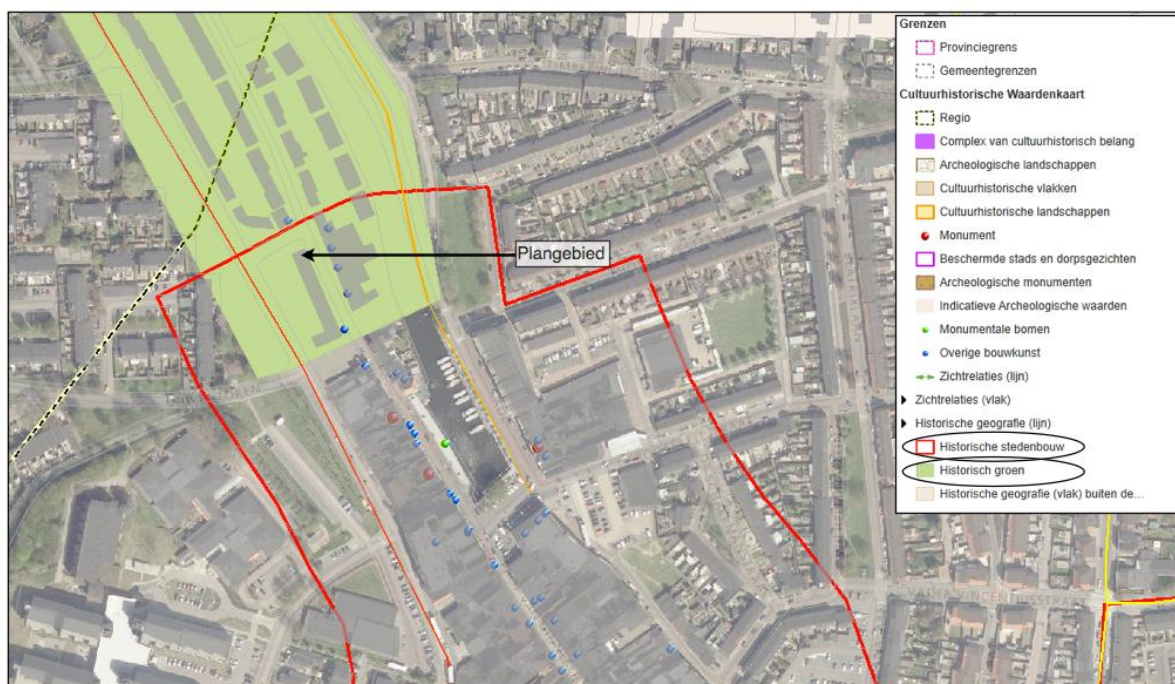
Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties. Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge “Inspirerend verleden” vastgesteld. Cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij het uitgangspunt.

4.7.2.2 Situatie plangebied

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen en projectafwijakingsbesluiten te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Op grond van deze kaart bevindt de locatie zich in een laag aangemerkt als:

- ‘Stedenbouw: Oude dorpskern, havenbuurt Oudenbosch’.
- ‘Groen: dijkbeplanting, laanbeplanting Oudlandsche Dijk, Havendijk, Westvaardeke, Standaardbuitenseweg, Ouden-bosch’.

Een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) wordt hieronder weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Bron: Provincie Brabant)

De Oude dorpskern en Havenbuurt Oudenbosch zijn aangeduid als gebied van zeer hoge historische stedenbouwkundige waarde. Het dorp was voorheen een omwald kruisstraatdorp op de grens van klei en zand, met aan de noordwestelijke zijde een langgerekte haven naar Mark en Dintel. Er is sprake van een redelijk gaaf bebouwingsbeeld met afwisselend één-, twee- en drielaags gemengde bebouwing, vrijwel altijd direct aan de straat, is in tact gebleven. Recente ontwikkelingen hebben het historische karakter van de havenbuurt in zekere zin aangetast. Historische groenelementen vertegenwoordigen ook een bepaalde cultuurhistorische waarde en zijn ook vastgelegd in de CHW.

De gemeente kent een gemeentelijke monumentenlijst. Cultuurhistorische waarden mogen niet worden aangetast, tenzij het herstel van oorspronkelijke waarden betreft. Onderhavig pand komt niet voor op de gemeentelijke monumentenlijst.

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling een versterking van de ruimtelijke kwaliteit betekent. De ontwikkeling van deze locatie door de toevoeging van woningbouw biedt een ruimtelijk en functionele oplossing voor een kwaliteitsverbetering in dit historische havengebied. Er is geen sprake van een aantasting van historische groenelementen. Tot slot is het pand niet aangemerkt als gemeentelijk monument.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek nodig is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Overige belemmeringen

4.8.1. Luchtvaartlawaaï

In verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen geldt een gebiedsaanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone – 11’. Voor gronden met deze gebiedsaanduiding geldt dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijanten de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte die wordt verkregen door lineaire interpolatie van 101,4 m en 110,54 m boven NAP. Het bewuste gebouw waar de planontwikkeling plaatsvindt overschrijdt deze hoogte niet. Onderhavige ontwikkeling brengt geen belemmeringen met zich mee ten aanzien luchtvaartlawaaï.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Relevant waterbeleid

5.1.1 Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap beweegt zich binnen de kaders die in het hoger (met name provinciaal) waterbeleid zijn aangegeven. Het waterschap Brabantse Delta heeft als haar beleidsplan het ‘Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015’ (van kracht m.i.v. 22 december 2009). Het plan is geldig tot en met 22 december 2015. Door het waterbeheerplan moet het watersysteem robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten.

5.1.2 Gemeentelijk Waterplan Halderberge

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

1. samen werken aan water;
2. water en kwantiteit;
3. water en kwaliteit en ecologie;
4. watervoorziening, watergebruik, riolering en afvalwaterzuivering;
5. water en ruimte;
6. gebruik, beleving en cultuurhistorie.

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

5.1.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2019

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) van december 2013 wordt het rioleringsbeleid voor de periode van 2014-2019 vastgelegd. Hiermee wordt beschreven hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Dit vGRP is in gezamenlijkheid met de deelnemers van Waterkring West tot stand gekomen. Doordat de diverse gemeenten en het waterschap gelijksoortige planvormen hebben met gelijke doorlooptijden en zoveel mogelijk gezamenlijke beleidsuitgangspunten worden belangrijke stappen gezet naar verdergaande, structurele samenwerking binnen de waterketen.

5.2 Waterparagraaf

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Voorliggend bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een drietal woningen toe te staan. Er zullen in totaal 2 rioolaansluitingen komen. Het afvalwater en regenwater zullen gescheiden worden aangeleverd en zal worden aangesloten op de gescheiden riolering. Er is geen sprake van een toe- of afname van het verhard oppervlak. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op het watersysteem. Het treffen van compenserende maatregelen is daarom niet noodzakelijk. De hoeveelheid afvalwater neemt niet tot nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. Er zullen geen uitlogbare materialen worden gebruikt, aangezien het hemelwater rechtstreeks op de haven wordt geloosd. Het plangebied is gelegen in een primaire waterkering met de bijbehorende beschermingszone. De ontwikkeling leidt – met name gezien het feit dat er sprake is van een in pandige verbouw - niet tot beperkingen ten aanzien van deze waterkering. Wel is overeenkomstig het moederplan de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ overgenomen ter planologische bescherming van deze waterkering.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. De regels zijn indachtig het vigerende bestemmingsplan opgesteld, met dien verstande dat het moederplan is opgesteld conform de SVBP 2008 en IMRO2008.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De digitale verbeelding is juridisch bindend. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn indachtig het vigerende bestemmingsplan opgesteld, met dien verstande dat het moederplan is opgesteld conform de SVBP 2008 en IMRO2008. In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij een berekening.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels beschrijven in welke gevallen ondergeschikte overschrijdingen zijn toegestaan.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
De algemene gebruiksregels bevatten regels met betrekking tot strijdig gebruik. Deze gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen binnen het plangebied.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel is de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – 11’ opgenomen. In dit artikel is een aanvullende regeling ten aanzien van bouwhoogte van bouwwerken opgenomen in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
De algemene afwijkingsregels bevatten afwijkingsmogelijkheden om op ondergeschikte punten te kunnen afwijken van de bestemmingsregels.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Wonen’ (Artikel 3)

De tot ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing gebouwd / gesitueerd moet worden. Het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Kom Oudenbosch” is daarbij overeenkomstig overgenomen. De zogenaamde ‘bouwwijze’ is middels aanduidingen vastgelegd. Daarbij is bepaald dat de hoofdgebouwen aaneengebouwd moeten worden gebouwd. Ook is de bouwwijze ‘gestapeld’ vastgelegd ter plaatse van het pand Kaaistraat 21. Het maximum aantal wooneenheden is vastgelegd middels een aanduiding op de verbeelding. Tevens zijn de maximum goot- en bouwhoogte vastgelegd, alsmede de dakhelling en het platte dak. Tot slot kennen de bouwregels diverse regels ten aanzien van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Via diverse afwijkingsmogelijkheden kent het plan een zekere flexibiliteit.

‘Waarde – Archeologie historische bebouwing’ (Artikel 4)

Overeenkomstig het moederplan is tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie historische bebouwing’ overgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Via een omgevingsvergunningstelsel worden de mogelijke archeologische waarden planologisch beschermd.

‘Waterstaat – Waterkering’ (Artikel 5)

De voor ‘Waterstaat – Waterkering’ aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de waterkering. Via een omgevingsvergunningstelsel wordt de ligging in het gebied van de waterkering (overeenkomstig het moederplan) planologisch beschermd.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Halderberge. Hierin wordt het volledige verhaal van kosten geregeld en is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Het plan betreft een volledig particulier initiatief, waarbij het plan met eigen middelen wordt bekostigd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSpraak & VOOROVERLEG

8.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de ondergeschikte wijziging en beperkte ruimtelijke uitstraling kan worden afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de termijn van ter inzage legging (zes weken) kan een ieder zijn/haar zienswijzen indienen tegen het plan, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling neemt.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Algemeen

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is overleg voorgeschreven met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om opmerkingen over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken. Hierna wordt melding gemaakt van de vooroverlegreacties.

8.2.2 Vooroverlegreacties

Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, aangezien er geen provinciale belangen worden geraakt.

Gasunie

De Gasunie constateert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Rijkswaterstaat

Dit plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland. Rijkswaterstaat Zuid Nederland ziet geen aanleiding om een reactie in te dienen.

Delta Netwerkbedrijf B.V.

Delta Netwerkbedrijf B.V. constateert dat zij geen belangen hebben voor wat betreft de planontwikkeling.

Brandweer Midden- en West Brabant

Het plangebied is niet gelegen in een risicogebied. Om deze reden brengt de Brandweer Midden- en West Brabant geen advies uit in het kader van externe veiligheid.

Overige vooroverlegpartners

De overige vooroverlegpartners hebben geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.