

BESTEMMINGSPLAN JASMIJNLAAN 1 – OUDENBOSCH

TOELICHTING



Titel:	Bestemmingsplan Jasmijnlaan 1 Oudenbosch
Gemeente:	Halderberge
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1655.BP1020-C001
Project:	20-256
Datum:	10 februari 2022
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Living First
Informatie mede afkomstig van:	DAT Architecten, Blom Ecologie, Agel Adviseurs, TB Infra

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
2.4 Beeldkwaliteit	10
H3. Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
H4. Toetsing	19
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2 Ondergrond	21
4.3 Water	22
4.4 Verkeer en parkeren	24
4.5 Ecologie	25
4.6 Milieuhinder	26
4.7 Grijze milieuaspecten	27
4.8 M.e.r.-beoordeling	30
H5. Juridische vormgeving	31
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	31
5.2 Opzet bestemmingsregeling	31
5.3 Bestemmingen	32
H6. Uitvoerbaarheid en handhaving	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Bijlagen	
1. Nader bodemonderzoek Jasmijnlaan 1 te Oudenbosch, Agel, augustus 2016	
2. Haalbaarheidsonderzoek realisatie waterberging op eigen terrein, TB Infra, oktober 2021	
3. Rapportage parkeeronderzoek Pauluskerk Oudenbosch, SOAB, juni 2021	
4. Quicksan Wet natuurbescherming Jasmijnlaan 1 te Oudenbosch, Blom Ecologie, februari 2021	
5. Vleermuisonderzoek aan de Jasmijnlaan 1 te Oudenbosch, Blom Ecologie, november 2021	
6. Standaard advies Externe Veiligheid 2021, Brandweer Midden- en West-Brabant, december 2020	
7. Vooroverlegreacties, juni 2021	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heilige Pauluskerk in Oudenbosch (gemeente Halderberge) is al vele jaren geleden onttrokken aan de eredienst. Sindsdien wordt de pastoriewoning antikraak bewoond en doet de kerk zelf nog af en toe dienst als boekenmarkt. Het verval van het gebouw is de lokale gemeenschap en het parochiebestuur een doorn in het oog. Er is in de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van herbestemming. Een vergevorderde planvariant, waarbij in de kerk een supermarkt zou worden gerealiseerd, heeft de eindstreep niet gehaald. Bezwaren van omwonenden over de met die activiteit gepaard gaande verkeersintensiteit waren de belangrijkste bottleneck. Het parochiebestuur heeft vervolgens samen met het Bisdom Breda opnieuw gekeken naar de mogelijkheden van herbestemming met behoud van de bestaande kerkbouw dan wel door passende nieuwbouw.

De parochie heeft als eigenaar van de kerk een overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij die de kerk koopt, sloopt en ter plaatse nieuwbouw pleegt in de vorm van een woongebouw met behoud van beeldbepalende structuren. Het ontwerp dat in nauwe samenspraak met de gemeente, bisdom, parochie en samenstichting Pagnifique tot stand is gekomen, is inmiddels gereed. De herbestemming past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

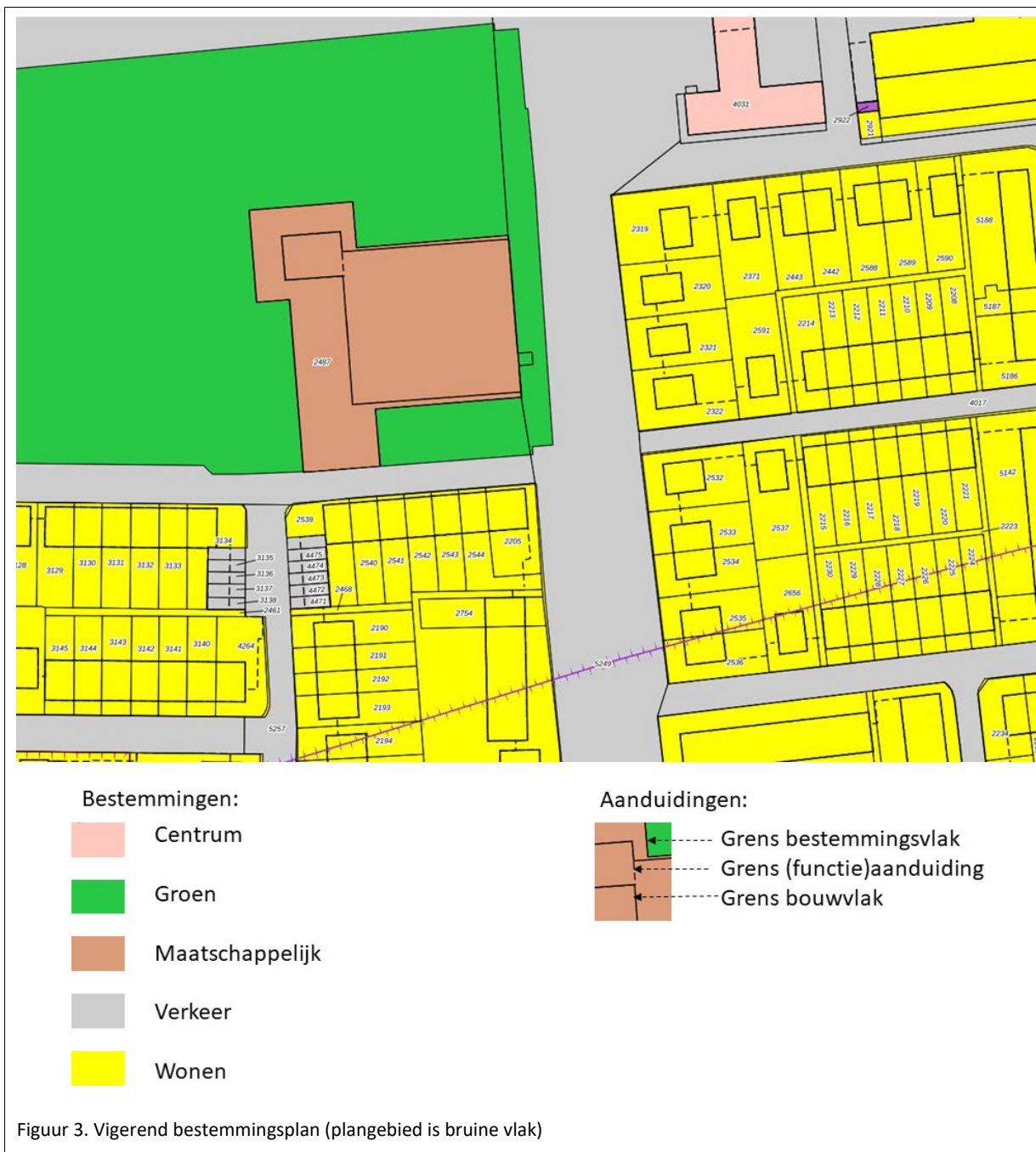
De gemeente Halderberge heeft besloten de coördinatieregeling (afdeling 3.6 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren. Dit is een instrument om alle benodigde procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning voor het bouwen en andere toestemmingen) in een keer te doorlopen.

1.2 Plangebied

De kerk is gelegen op de hoek van de Jasmijnlaan en de Professor Mulderslaan in de wijk Pagnevaart. De kerk is te gast op de Brink, een groene parkenclave in de wijk, omzoomd door een dubbele bomenrij. Ter plaatse van de kerk steekt de dubbele bomenrij het park in, waardoor de positie van de kerk verbijzondert. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangeduid, in figuur 2 de begrenzing van het plangebied. De grens van het plangebied is gelijk aan de kadastrale grens rond het eigendom van de parochie. Het plangebied is volgens kadastrale opgave 2.983 m² groot.

1.3 Vigerende planologische situatie

In het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch', onherroepelijk sinds 19 november 2014, van kracht. Het plangebied heeft de bestemming Maatschappelijk, ter plaatse van de pastorie is de functieaanduiding bedrijfswoning toegekend. Het kerkgebouw en de pastorie zijn voorzien van een bouwvlak, waar bebouwing is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Rondom het plangebied is de bestemming Groen van kracht. Verder is de algemene aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-11' opgenomen, op grond waarvan bouwhoogtes hoger dan 101,4 meter boven NAP niet zijn toegestaan in verband met de bescherming van een in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen in figuur 3.



1.4 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

De kerk maakt deel uit van een voorzieningstrook langs de Professor Mulderslaan in de wijk Pagnevaart die in de jaren '50 tot '70 is ontwikkeld. De woongebieden bestaan uit een eenvoudig patroon met wegen evenwijdig aan of haaks op de Professor Mulderslaan. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van zes of meer. De rijenwoningen worden afgewisseld met een klein aantal dubbele en vrijstaande woningen, met name aan de randen van de buurt.

De kerk is in 1968 ingewijd en in gebruik genomen als onderkomen voor de tweede parochie van Oudenbosch. De kerk is een sobere moderne kerk, in Bossche School stijl, met kleine toren en daarmee een tegenhanger van de statige neoclassicistische basiliek in het centrum van Oudenbosch. De kerk is in 2015 aan de eredienst onttrokken. Er worden nog wel boekenmarkten in het gebouw gehouden.

2.2 Bestaande situatie

De kerk is te gast op de Brink, het centrale groene veld van de wijk. Hiervoor is in 1968 een inrichtingsplan gemaakt, dat evenwel nooit is uitgevoerd. De volgroeide dubbele platanenrij rond het park geeft het geheel al wel een majestueus karakter. Er wordt parallel aan de planvorming voor de kerk door buurt en gemeente op basis van het plan uit 1968 een herinrichtingsplan uitgewerkt.



Figuur 4. Bestaande situatie - zicht op de kerk vanaf de Brink

De kerk is een ingetogen naar binnen gekeerd gebouw met gemetselde muren rondom en een klokkentoren buiten de muren. De pastorie ligt als een zelfstandige gebouw verder het park ingeschoven en omgeven door blokhagen. Figuur 4 geeft een impressie. De toegang ligt aan de Jasmijnlaan met een breed beklinkerd terrein dat langs de kerk naar de pastorie loopt (figuur 5). Helaas is de kerk in een niet al te beste bouwkundige staat, zodat sloop en nieuwbouw een voor de hand liggende optie is.

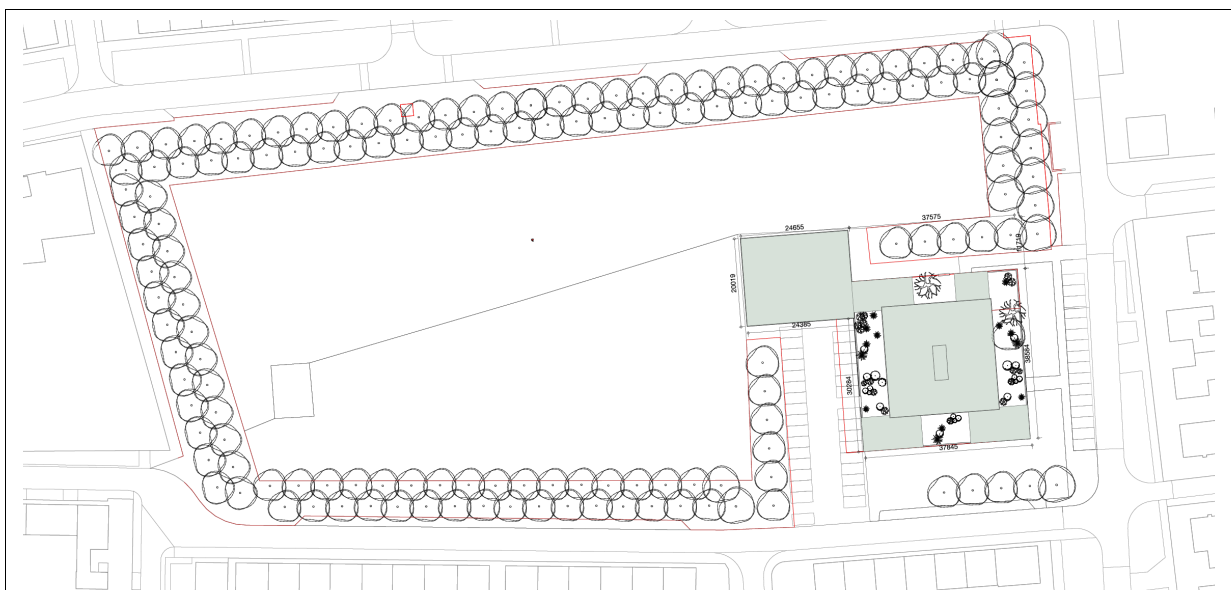


Figuur 5. Bestaande situatie – Zicht vanaf de Jasmijnlaan

2.3 Beoogde situatie

Stedenbouwkundige benadering

De nieuwbouw wordt sterk geënt op het bestaande gebouw. Een ingetogen gebouw dat te gast is op de Brink en dat qua massa de contouren van het kerkgebouw en ook de omliggende muren volgt met een tweede volume ter plaatse van de pastorie. Het tweede volume is wel groter dan de huidige pastorie en heeft een extra bouwlaag, het park heeft voldoende schaal en maat om hier een eenduidig volume te kunnen dragen.



Figuur 6. Beoogde situatie

De toegang tot het complex met parkeren is net als in de huidige situatie gelegen aan de Jasmijnlaan. Het park met de bomenrij blijft volledig onaangetast. In figuur 6 is de beoogde bouwmassa van het complex weergegeven. Daarbij wordt uitgegaan van drie bouwlagen voor het volume ter plaatse van de kerk en vier bouwlagen voor het kleinere volume ter plaatse van de pastorie.

Programma en doelgroep

Het nieuwe gebouw biedt ruimte aan starters en aan senioren uit de wijk die willen verhuizen naar een appartement in de wijk. Hierdoor komt de doorstroming in de wijk ook op gang. Er worden 34 appartementen gerealiseerd met een gemiddelde omvang van ruim 75 m², uiteenlopend van circa 60 m² tot 90 m². Het gaat derhalve om appartementen die vooral geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens. Met name de appartementen op de begane grond zijn uitermate geschikt voor senioren; deze appartementen hebben een inpandig balkon op het niveau van het park (kleinere volume) dan wel een eigen patio'tuin binnen de muren van het complex (grotere volume).

Bouwplan

Het uitgewerkte bouwplan gaat op de eerste drie lagen uit van 10 appartementen, 6 in het grotere en 4 in het kleinere volume. Alleen het kleinere volume heeft een vierde laag met 4 appartementen. De appartementen zijn qua bezonning en buitenruimte georiënteerd op het oosten en het westen, zodat de noord- en zuidmuur van het complex (naar het park en naar de Jasmijnlaan) een gesloten karakter houden.

Het kleinere volume van vier lagen heeft een eenduidig stijgpunt (lift en trap) centraal in het gebouw, van waaruit de 4 appartementen ontsloten worden. Dit stijgpunt is op de begane grond verbonden met een hal, die bereikbaar is via een pad langs de noordmuur van het complex en uitkomt op de Professor Mulderslaan. Tevens is een gang voorzien naar het parkeerterrein aan de Jasmijnlaan.

Het grotere volume van drie lagen heeft eveneens een eenduidig stijgpunt (lift en trap) centraal in het gebouw, van waaruit de 6 (kleinere) appartementen op de verdieping ontsloten worden. Op de begane grond is het gebouw verbijzonderd door ook de ruimte tussen het hoofdvolume en de buitenmuren van het complex te benutten. De hoofdtoegang met de inkomsthal ligt aan de noordzijde van het gebouw en is verbonden met een gemeenschappelijke binnentuin. Deze binnentuin (entreetuin) is met een poort ontsloten op het pad langs de noordmuur van het complex tussen de Professor Mulderslaan en het kleinere volume. Voor de poort wordt de detaillering van de bestaande poort van de kerk nagebootst. De gemeenschappelijke binnentuin geeft ook toegang aan de bergingen die tussen de noordmuur en het hoofdgebouw aan de zijde van het kleine volume zijn gelegen.

Het centrale stijgpunt geeft aan de zuidzijde van het gebouw op de begane grond toegang tot de rest van de bergingen. Deze bergingen zijn zowel bereikbaar via het parkeerterrein als via een deur aan de zijde van de Professor Mulderslaan. Op de begane grond zijn 2 appartementen aan de zuidzijde uit het hoofdvolume geschoven en als patio'woning tussen het hoofdvolume en de zuidmuur gepositioneerd. De appartementen op de begane grond hebben ook een patio'tuin aan de oost- en westkant. De plattegrond van de begane grond is opgenomen in figuur 7.

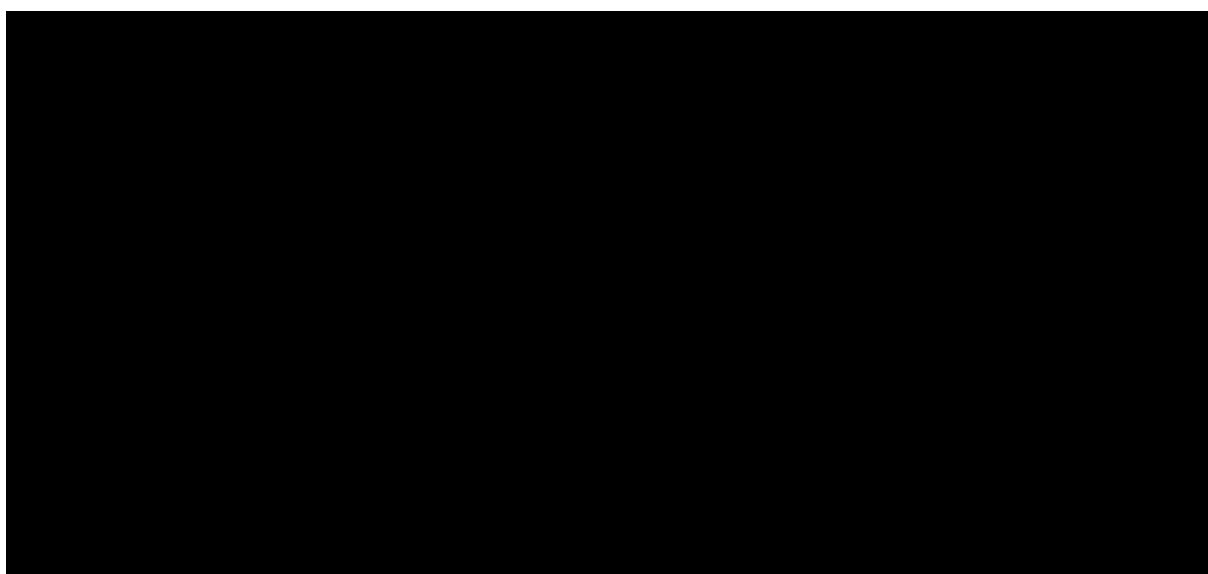


Figuur 7. Begane grond

2.4 Beeldkwaliteit

Het beeld van het gebouw is geïnspireerd op de Bossche school architectuur van de bestaande kerk. Ingetogen met vakkundig uitgevoerd metselwerk met oog voor detail. Ook qua kleurstelling is het bestaande gebouw leidend. Op grond van de welstandsnota wordt voor planmatige ontwikkelingen het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voorgeschreven. In dit geval wordt gebruik gemaakt van een gecoördineerde procedure van bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor het bouwen. Het architectonisch ontwerp dat in december 2020 aan de omgeving is voorgelegd, is uitgewerkt en in februari 2021 door de welstandscommissie is goedgekeurd dient in dit geval dan ook als beeldkwaliteitskader.

Het architectonisch ontwerp is in figuur 8 vanuit drie gezichtspunten in de omgeving getoond. Door het ingetogen karakter en het kleurgebruik, staat het gebouw op een natuurlijke manier in het park. De weloverwogen detaillering van het gebouw voldoet aan het voor dit gebied vastgestelde welstandsniveau.



Figuur 8. Beeldkwaliteit

H3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op de herontwikkeling van een locatie binnen de kern en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied. Er zijn geen gebouwen toegestaan met een hoogte van meer dan 90 meter ten opzichte van NAP. Het radarverstoringsgebied wordt met een vrijwaringszone beschermd. Het heeft geen enkele invloed op het plan. De bepalingen in het Barro hebben verder geen relevantie voor het plangebied.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de in de SVIR geïntroduceerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Het gaat in dit geval om de toevoeging van 34 wooneenheden in het stedelijk gebied van Oudenbosch. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied ligt, is alleen de onderbouwing van de behoefte relevant.

De gemeente heeft een woningbouwprogramma voor de periode 2018-2028 opgesteld. De gemeente kent een behoefte van circa 1.052 woningen voor de periode 2018 tot 2028. Momenteel zijn in het woningbouwprogramma 850 woningen opgenomen als toegewezen plancapaciteit en is nog flexibele ruimte opgenomen voor 202 woningen.

Op 9 februari 2021 heeft het College van B&W besloten dat 34 appartementen op de locatie Jasmijnlaan 1 gerealiseerd kunnen worden en dat daarvoor ruimte in het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Dit besluit komt mede voort uit de beoordeling dat er sprake is van een bestaande locatie van een kerk die zonder de herontwikkeling leeg zou komen te staan. Transformatie van de kerk op een bijzondere plek in de wijk biedt ruimte voor doorstroming in de wijk, zeker gelet op het gebrek aan alternatieven in de wijk voor senioren die gelijkvloers willen (gaan) wonen. Er wordt derhalve ingespeeld op een manifest aanwezige behoefte door transformatie van een locatie binnen stedelijk gebied. Aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt derhalve voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van energietransitie, wil klimaatproof zijn, wil uitgroeien tot een slimme netwerkstad en wil een top kennis- en innovatieregio blijven.

De doelstelling voor de *energietransitie* is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om uitstoot van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren. De transformatie van het plangebied biedt kansen om energieneutraal te ontwikkelen.

Klimaatproof betekent dat beter omgegaan moet worden met de gevolgen van toenemende extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De transformatie wordt aangegrepen om het hemelwater niet meer volledig via het riool af te voeren maar ter plaatse te laten infiltreren.

Een *slimme netwerkstad* bestaat uit het versterken van het centrale stedelijke netwerk en het zorgdragen voor vitaliteit van krimpgebieden. De provincie wil een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave, gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval gaat het om de transformatie van bestaand stedelijk gebied in Oudenbosch, waarmee een zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd.

De provincie wil een *top kennis- en innovatieregio* blijven. Daarvoor is een omslag nodig naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt. De omslag is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Regels moeten daarin geen belemmering vormen. Er zijn geen directe relaties met de planvorming.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

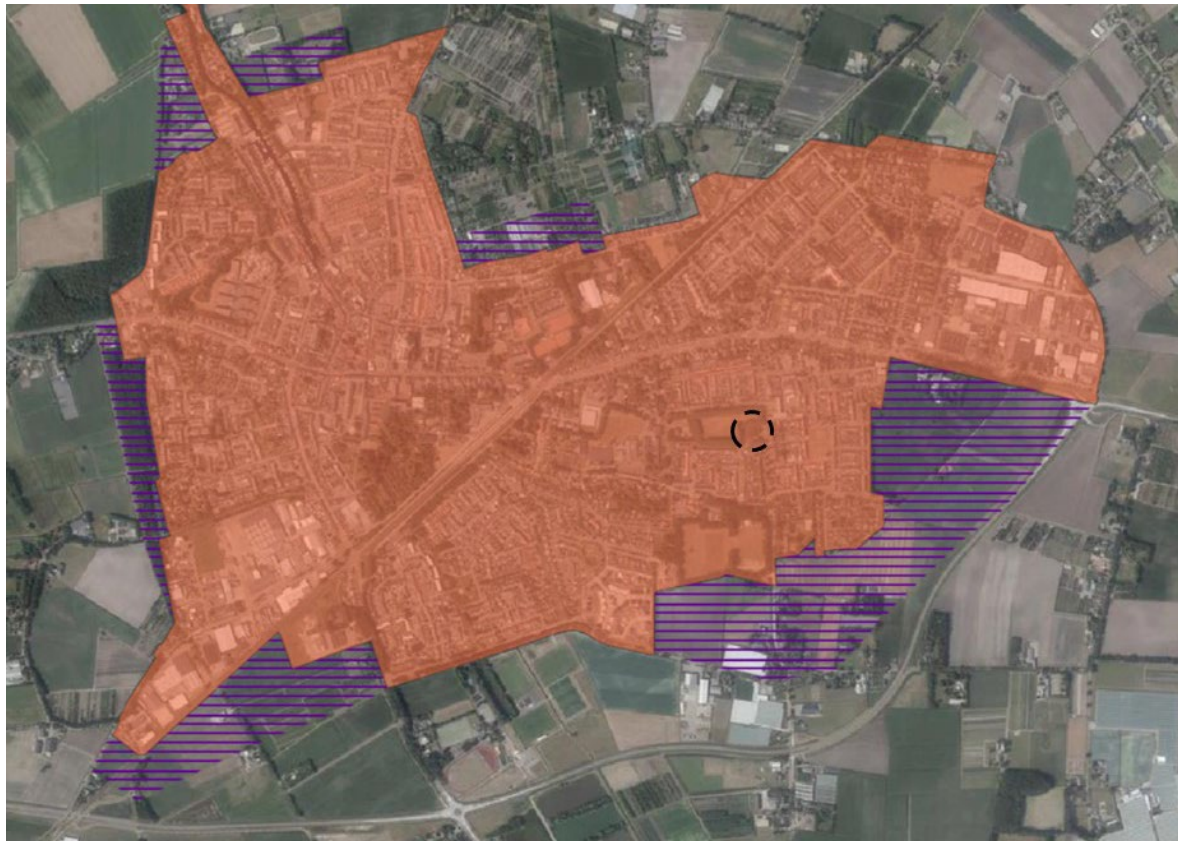
Na het vaststellen van de Brabantse Omgevingsvisie zal een doorvertaling gemaakt moeten worden in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Daarmee is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 19 maart 2014 in werking is getreden, nog steeds van belang. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening

In de Interim omgevingsverordening, een beleidsneutrale overstap vanuit de eerdere Verordening ruimte, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Sowieso moet voldaan worden aan de algemene zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit uit artikel 3.5 tot en met 3.8.



Figuur 9. Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening met indicatie ligging plangebied

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

- a. ***zorgvuldig ruimtegebruik***. Hiervan is sprake, want:
 1. de toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing;
 2. aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan (zie paragraaf 3.1)
 3. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
- b. ***de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering***. De beoordeling vindt plaats in hoofdstuk 4 met aandacht voor mogelijke effecten op ondergrond, netwerken en milieu. Hieruit blijkt dat de waarden door het initiatief niet geraakt worden.
- c. ***meerwaardecreatie***. Hiervan is sprake, omdat de opgave om leegstaand kerkelijk vastgoed te transformeren, wordt gecombineerd met woningbouw die in een specifieke behoefte in de wijk voorziet.

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied dat in figuur 9 rood is afgebeeld. Andere aanduidingen die voortvloeien uit de Interim omgevingsverordening zijn niet van toepassing op het plangebied.

Verordening Luchthavenbesluit luchthaven Seppe Noord-Brabant

Als gevolg van de nabijheid van vliegveld Seppe Noord-Brabant gelden hoogtebeperkingen ter plaatse van het plangebied. Deze hoogtebeperkingen zijn opgenomen in de vorm van driedimensionale vlakken die gerelateerd zijn aan de start- en landingsbaan met als doel om het luchtruim op en rond de luchthaven vrij te houden. De beperkingen zijn vastgelegd in de Verordening luchthavenbesluit.

De hoogtebeperkingen zijn vervolgens door middel van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij elke gebiedsaanduiding is gekoppeld aan een maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse. Voor het plangebied is luchtvaartverkeerzone 11, zoals opgenomen in de regels, van toepassing. Het initiatief voorziet niet in een bouwhoogte die hoger is dan de maximaal toegestane bouwhoogte voortkomend uit de gebiedsaanduidingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Halderberge 2025

De gemeente Halderberge heeft op 20 juni 2013 de structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie is 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.

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Halderberge afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. De strategiekaart is gebaseerd op de beantwoording van achtereenvolgens drie vragen:

1. Ben je ontevreden over de huidige functie op die locatie of zie je veel meerwaarde voor een nieuwe functie op die locatie?
2. Ben je wel tevreden over de huidige functie maar ben je ontevreden over de huidige kwaliteit op die locatie?
3. Ben je wel tevreden over de huidige functie en kwaliteit, maar heb je zorgen over de toekomstige kwaliteit of zie je kansen voor kwaliteitsverbetering?

Op basis van deze drie vragen zijn acht strategieën onderscheiden. Op het plangebied is de strategie Behouden van toepassing. Dit betekent: tevreden over de huidige (hoofd)functie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dient een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit, geen actieve benadering. Specifiek wordt hier over opgemerkt: "Het deelgebied ten zuidoosten van de spoorlijn heeft en houdt een basisvoorzieningenniveau bestaande uit (levensloopbestendige) woningen, primair onderwijs, speel- en ontmoetingsruimte en een bescheiden winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen." In het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor Oudenbosch is de Brink met de voorzieningen langs de Professor Mulderslaan ook opgenomen (figuur 10). In dit geval is de kerk na vaststelling van de structuurvisie aan de eredienst onttrokken en is de zoektocht naar een nieuwe passende functie gestart. Het huidige plan betekent een versterking van de kwaliteit, nu er een programma wordt geboden waarvoor behoefte in de wijk bestaat.



Figuur 10. Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld Oudenbosch met de Brink en de voorzieningen binnen de rode cirkel

Woonvisie 2021-2025

De woonvisie 2021-2025 omvat het woonbeleid van de gemeente Halderberge. Halderberge is een woongemeente met een unieke diversiteit aan kernen, bijzonder cultuurhistorisch erfgoed en een recreatieve en toeristische trekpleister. Op het gebied van wonen zijn er vier Halderbergse woonwaarden die als een rode draad door de woonvisie lopen:

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

Halderberge is het "groene hart" van West-Brabant. Gezamenlijk met partners op het gebied van wonen realiseert de gemeente de doelen en ambities van de woonvisie. Er wordt een bijdrage geleverd aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en een vitale en draagkrachtige samenleving door het bieden van gevarieerde woonmilieus en brede keuzemogelijkheden aan woningzoekenden en aan de verschillende doelgroepen in deze woonvisie.

Op de agenda voor het woonbeleid staan de komende jaren de volgende opgaven:

- Leefbaarheid van de 5 kernen;
- Verduurzaming van de woningmarkt;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid, gebaseerd op de woningbouwprogrammering met extra aandacht voor nieuwe woonvormen en specifieke doelgroepen;
- Levensloopbestendigheid en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad;
- Wonen en zorg.

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte is het de ambitie om het woningbouwprogramma uit te voeren waarbij wordt ingezet op het bouwen voor de actuele woningbehoeften. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de kwantitatieve richtlijn voor het woningbouwprogramma.

Oudenbosch is de grootste kern van de gemeente Halderberge. Oudenbosch heeft een ruim en gevarieerd winkelaanbod en diverse scholen, is goed bereikbaar en heeft een breed zorgaanbod. Mede door de aanwezigheid van vele voorzieningen is Oudenbosch de meest 'stedelijke' kern van de gemeente. Deze stedelijkheid komt ook tot uitdrukking in een divers woningaanbod (woningtype, prijs en kwaliteit), een relatief groot aandeel appartementen versus grondgebondenwoningen, het grootste aandeel sociale huurwoningen in de gemeente en een relatief grote goedkope woningvoorraad.

Kansen voor Oudenbosch:

- Er zijn veel rijwoningen in de bestaande woningvoorraad en er staan veel rijwoningen te koop. Opgelet moet worden met het toevoegen van nieuwe rijwoningen in deze kern. Woningbouwvariatie in de kern is van groot belang voor een evenwichtige bevolkingsopbouw en inkomensontwikkeling. Het realiseren van bijzondere woon (zorg)vormen wordt gestimuleerd.
- Er is een groot aandeel goedkope woningvoorraad en Oudenbosch heeft goede voorzieningen en een goede bereikbaarheid waardoor aandachtsgroepen vaak in Oudenbosch worden gehuisvest. Gestreefd wordt naar een goede spreiding van deze doelgroepen over de verschillende kernen.
- Het positieve effect van de toeristische naamsbekendheid van Oudenbosch kan ook gebruikt worden voor een positieve beïnvloeding van de beeldvorming van de woningmarkt.
- Extra aandacht voor de herbestemming van leegstaand vastgoed in lijn met de ladder duurzame verstedelijking.
- Gemeente wil bijdrage leveren aan de regionale ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Gemeente streeft ernaar dat alle nieuw toe te voegen projecten in het woningbouwprogramma energieneutraal zijn en stimuleert duurzaamheid in projecten.

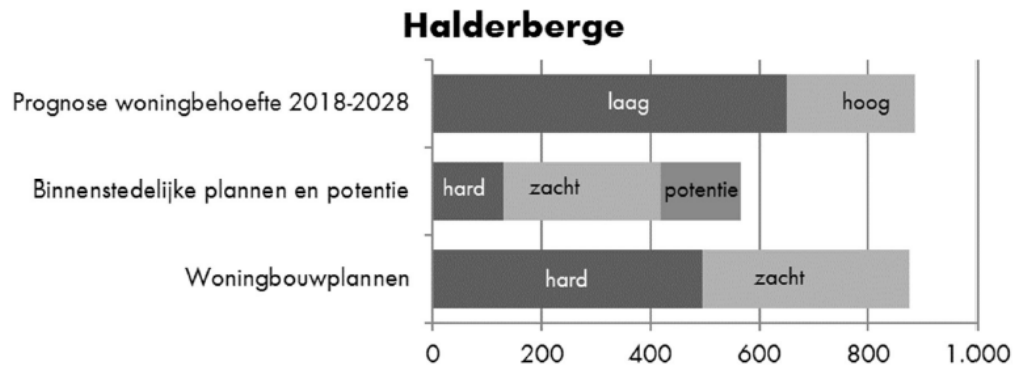
Woningbouwprogrammering 2018-2028

Op 14 december 2017 is de woningbouwprogrammering 2018-2028 vastgesteld. In dat programma is het mogelijk om tot 2028 1.053 woningen te realiseren. Er waren ultimo 2017 731 woningen toebedeeld aan locaties, zodat er nog een flexibele ruimte van 322 woningen aanwezig was. In het besluit is ruimte aan het college gegeven om binnen het totale woningbouwprogramma flexibel om te gaan met fasering, aantallen en locaties. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 10 november 2020 besloten de transformatie van de Pauluskerk op te nemen in het woningbouwprogramma. Daarmee maken de 34 appartementen onderdeel uit van het woningbouwprogramma. De typologie van de woningen vormt een welkome aanvulling in de Oudenbossche voorraad.

Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2020

In het Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2020 is het woningbouwprogramma van Halderberge in regionaal verband afgestemd. In regionaal verband wordt uitgegaan

van een toevoeging van circa 90 woningen per jaar in Halderberge voor de komende 10 jaar. Dat is in lijn met de actuele provinciale behoefteprognose. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt primair ingezet op bestaand stedelijk gebied en de kansen voor transformatie en herbestemming. Binnen bestaand stedelijk gebied liggen ook opgaven op gebied van energietransitie en klimaatadaptatie.



- 1) Woningbehoefte prognose 2019-2029: 650 - 885 woningen
- 2) Woningbouwrealisatie / toevoeging: circa 90 woningen per jaar (gem. laatste 10 jaar)
- 3) Woningprogrammering: totaal 875 woningen, waarvan hard 495 woningen
- 4) Binnenstedelijke mogelijkheden: circa 565 woningen, waarvan in programmering 420 woningen

In bovenstaande figuur is de actuele stand van het afgestemde woningbouwprogramma opgenomen. Het plangebied maakt deel uit van de binnenstedelijke potentie en gebruik maken van deze potentie is nodig om aan de woningbehoefte te voldoen. Daarmee past de transformatie van de Pauluskerk naar 34 appartementen in het regionaal afgestemde programma.

Welstandsnota 2017 gemeente Halderberge

Welstand is een onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De gemeente Halderberge heeft daartoe de Welstandsnota 2017 vastgesteld. Om te komen tot een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid, is het van belang de verschillende instrumenten goed op elkaar af te stemmen. Het bestemmingsplan regelt de functie, plaatsing en afmetingen van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. De architectonische vormgeving (verschijningsvorm in relatie tot de omgeving) van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door het welstandsbeleid geregeld. Relevant is dus dat datgene wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

Het plangebied is in de Welstandsnota ingedeeld in het gebiedstype woongebieden. Naast algemene welstandseisen wordt bij een planmatige ontwikkeling in een woongebied of een beeldkwaliteitsplan opgesteld of wordt een ander welstandsgebied voor nieuwe ontwikkeling van toepassing verklaard. In dit geval is het bouwplan ontwikkeld vooruitlopend op het bestemmingsplan. Er is sprake van een eenduidig bouwplan dat samenhangend kan worden beoordeeld. De welstandscommissie heeft op 8 februari 2021 het bouwplan getoetst en geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Nu er sprake is van een gecoördineerde procedure van bestemmingsplan en bouwplan is het niet zinvol een apart beeldkwaliteitsplan te maken. De beeldkwaliteitsbeschrijving in paragraaf 2.4 voldoet.

H4. Toetsing

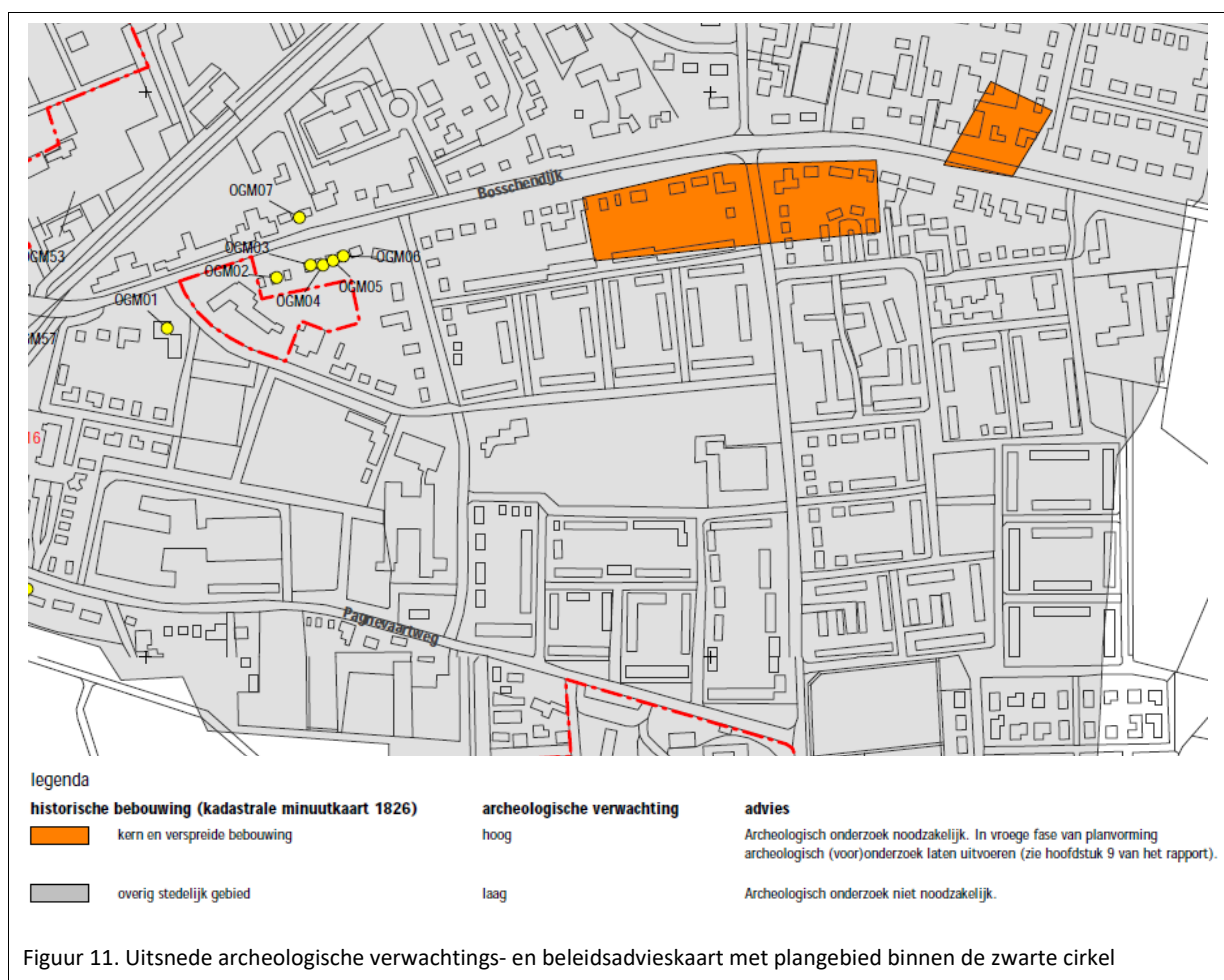
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten, te meer nu er geen dubbelbestemming Archeologie op het gebied rust.

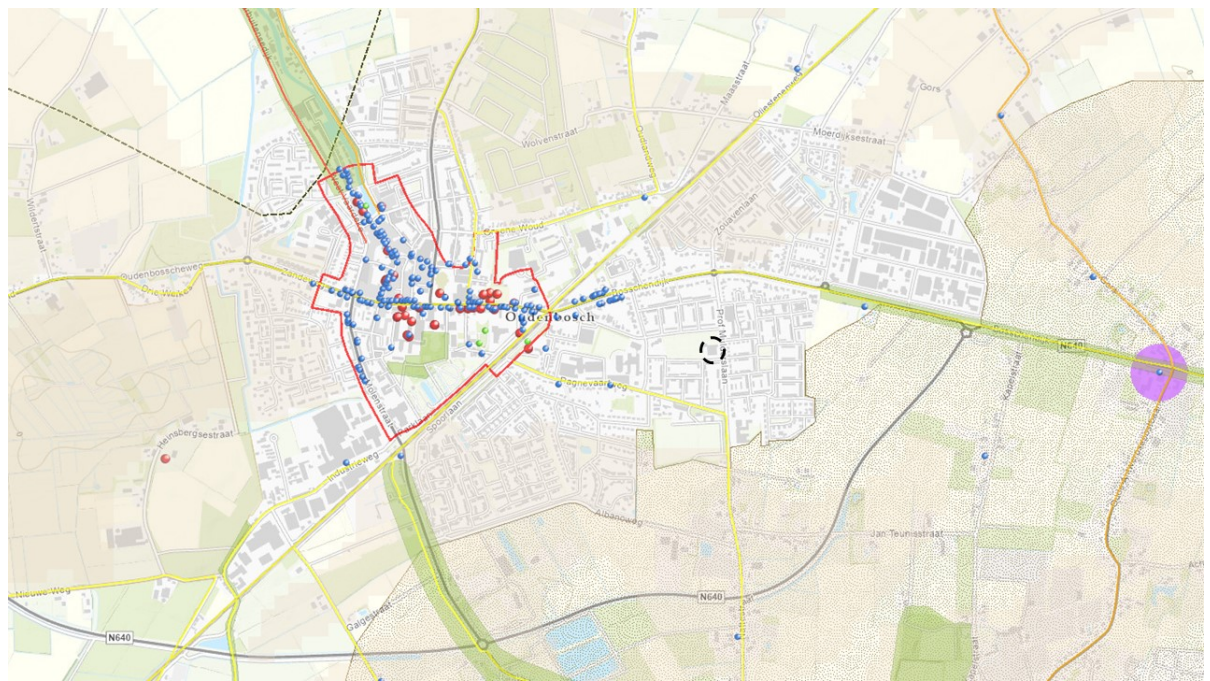
Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge “Inspirerend verleden” en het archeologiebeleid gemeente Halderberge “Ons ongeschreven verleden”) vastgesteld. Het archeologiebeleid heeft tot doel het archeologisch erfgoed te beschermen. In samenspraak met de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (RAAP, 2005) kan worden beoordeeld of er sprake is van archeologische waarden of verwachtingen die in de bestemming van een perceel moeten worden meegewogen.

Uit kaartblad 5a van de hiervoor vermelde beleidsadvieskaart blijkt dat de nieuwe locatie een lage verwachtingswaarde heeft (figuur 11). Dat betekent dat voor de nieuwe locatie geen onderzoeksverplichting geldt. Archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

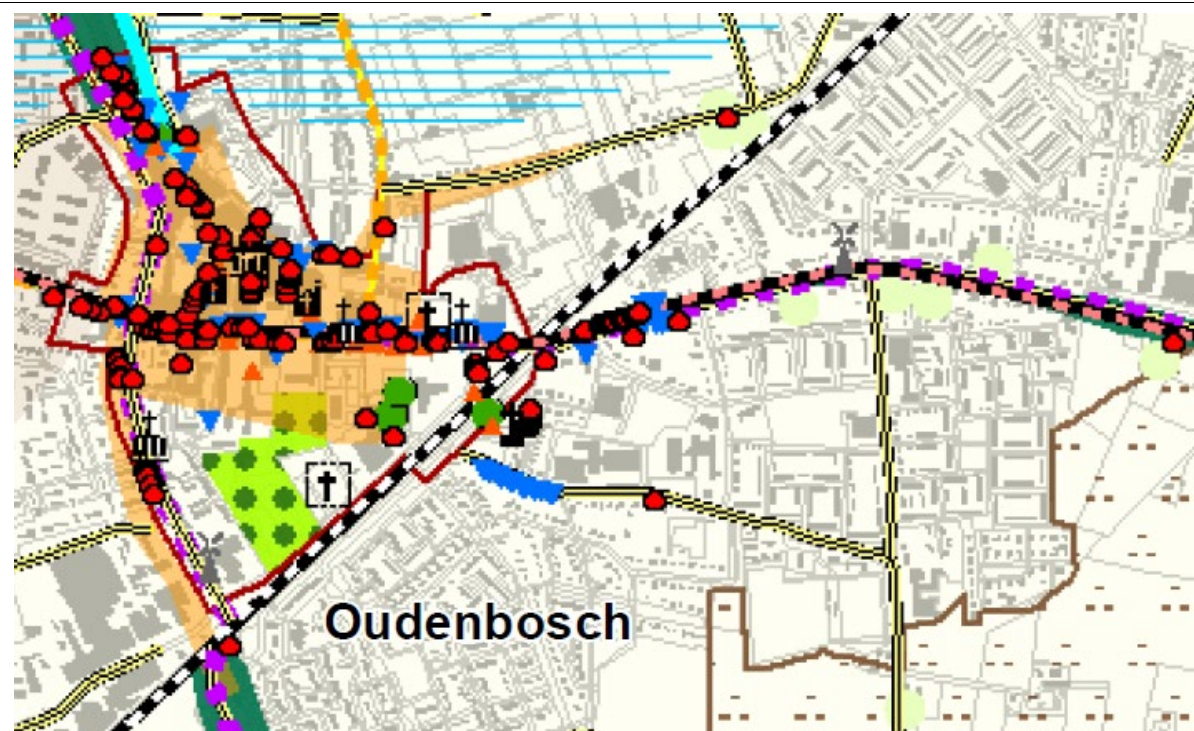


Cultuurhistorie

In het kader van de Erfgoedwet dient in de toelichting van elk bestemmingsplan beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden. De provincie Noord-Brabant heeft haar cultuurhistorisch waardevolle landschappen en archeologische landschappen vastgelegd in de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW). De gemeente Halderberge heeft in 2009 "Inspirerend verleden, beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge" vastgesteld, gevolgd door een cultuurhistoriekaart in 2013.



Figuur 12. Uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart (provincie) met plangebied binnen de zwarte cirkel



Figuur 13. Uitsnede cultuurhistoriekaart gemeente met plangebied binnen de zwarte cirkel

Uit de kaarten (figuur 12 en figuur 13) blijkt dat de Professor Mulderslaan is aangelegd op een historisch wegtracé. Aan de kerk en het plangebied zelf is geen cultuurhistorische waarde gegeven. De Professor Mulderslaan blijft met de planvorming intact, zodat er geen belemmering is voor de vastgestelde cultuurhistorische waarden. De nieuwbouw is sterk geïnspireerd op de bestaande kerk, zodat de plek in het collectief geheugen van de wijk verankerd blijft. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Ondergrond

Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

In juni 2016 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een nader bodemonderzoek in september 2016. De resultaten van beide onderzoeken zijn vervat in bijlage 1, waarbij het verkennend bodemonderzoek als bijlage 9 van het nader onderzoek is opgenomen. De gehele locatie is onderzocht als een onverdachte locatie met uitzondering van de zone rond een buiten gebruik gestelde ondergrondse HBO tank.

Zowel zintuiglijk als analytisch is geen asbest aangetroffen. In de zintuiglijk verontreinigde bovengrond komen deels licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, PAK en PCB voor en in de ondergrond met sporen baksteen zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. Deze geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Rond de tank in de ondergrond en in het grondwater zijn in het verkennend bodemonderzoek sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. Op grond daarvan is in het nader bodemonderzoek de omvang van de olieverontreiniging onderzocht. In de horizontaal en verticaal afperkende boringen en peilbuizen zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie of vluchtige aromaten aangetoond. Dat betekent dat ter plaatse van de HBO-tank geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Mogelijk is sprake van een spot met een beperkte omvang ($< 25 \text{ m}^3$).

Bij de herontwikkeling zal de ondergrondse HBO tank worden verwijderd met toepassing van BRL K902 (Tanksanering HBO/diesel). De bodem rondom de tank is plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie. Deze grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker.

Nadat de bebouwing van de kerk is gesloopt moet worden aangetoond dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Hiertoe wordt een voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen om voor start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, aan te tonen dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond. De sloop wordt daartoe uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf dat foto's neemt van het maaiveld tijdens en na de sloop. Wanneer na uitvoering van de sloop blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet alsnog een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Onder deze voorwaarden vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Niet gesprongen explosieven

Sinds 1 april 2020 beschikt de gemeente Halderberge over een risicokaart die betrekking heeft op conventionele explosieven. Deze kaart is op basis van historisch vooronderzoek ontstaan. Bij alle grondroerende werkzaamheden binnen de gemeente dient vooraf getoetst te worden of er sprake is van werkzaamheden in verdacht gebied. In dit geval is daarvan geen sprake nu er gebouwd wordt op de fundamente van de bestaande kerk; de grond is daarvoor al ruim na de oorlog geroerd. Daarmee kan voor het plangebied de verklaring 'vrij van NGE' gegeven worden.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

4.3 Water

Beleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

De gemeente Halderberge heeft haar beleidskeuzen inzake de waterhuishouding en riolering vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2023. De zorgplicht voor hemel- en grondwater berust bij de perceelseigenaar. Bij nieuwbouw in bestaand gebied blijft de perceelseigenaar verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater. Als de perceelseigenaar aantoonbaar heeft gemaakt dat verwerking van hemelwater op eigen terrein niet doelmatig of technisch mogelijk is, dan pas kan een aansluiting op de gemeentelijke riolering worden overwogen. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer (projectontwikkelaar, particulier of gemeente) verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling.

Oppervlak	Huidige situatie	Beoogde situatie	Vershil
Bebouwing	1.550	1.470	-80
Parkeerterrein	750	758	+8
Patio's	0	484	+484
Onverhard (groen)	682	270	-412
Totaal	2.982	2.982	0

Figuur 14. Verandering in verhard oppervlak (TB Infra, 2021)

Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Oudenbosch. Het plangebied is in de huidige en toekomstige situatie grotendeels bebouwd en verhard. In figuur 14 is de situatie voor en na weergegeven.

Omdat op voorhand duidelijk is dat de patio's grotendeels onverhard zouden blijven, blijft de toename van het verhard oppervlak beperkt onder 250 m², hetgeen betekent dat er vanuit het waterschap geen waterbergingsopgave is. Volgens het Gemeentelijk RioleringsPlan 2020-2023 dient de initiatiefnemer water op eigen terrein te bergen. Bij herstructurering/nieuwbouw wordt niet gekeken naar de toename van verhard oppervlak, maar naar de totale toekomstige verharding. In dit geval dient het hemelwater van het bebouwd en verhard oppervlak geborgen te worden met een bergingseis van 60 mm. TB Infra heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waaruit een maximale bergingsopgave blijkt van 163 m³.

In het ontwerp is gezocht naar een optimalisering, waarbij groene daken op de lage patiowoningen worden toegepast (circa 316 m²), de patio's grotendeels onverhard (circa 384 m²) en het parkeerterrein deels onverhard (circa 144 m²) worden uitgevoerd. De berekende waterberging is dan 117,16 m³. Rekening houdend met een gronddekking van 60 centimeter op de voorziening en een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 1 meter onder maaiveld, kan gewerkt worden met varioboxen van 40 centimeter diep. Uitgaande van een maximale vulling met water in de kratten van 95% is een oppervlakte aan kratten nodig van 308,52 m². Deze oppervlakte past ruim onder de parkeerplaats, waarbij aan de gemeentelijke eisen wordt voldaan om minimaal 1,5 meter van de perceelsgrens en minimaal 5 meter van bestaande bomen af te blijven. In figuur 15 is de beoogde situatie weergegeven. Als er gebruik wordt gemaakt van een grotere dekking op de varioboxen van 80 centimeter, verdubbelt ongeveer de oppervlakte aan kratten; dat is nog steeds inpasbaar.



Veiligheid en bescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is evenmin gelegen in een keurbeschermingsgebied of een

attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten. Op basis van de Keur gelden derhalve geen beperkingen voor het initiatief.

Waterkwaliteit

Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Wateradvies

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd. Het wateradvies wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Verkeer en parkeren

Beleid

De mobiliteitsvisie 2019-2022 geeft een algemene visie op de verschillende vormen van mobiliteit in de gemeente Halderberge. Met de visie wordt ingezet op een goede balans tussen de drie elementen bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Ingezet wordt op de verdere invoering van Duurzaam Veilig op het wegennet van Halderberge. De wegen in de omgeving zijn reeds gecategoriseerd en ingericht voor 30 kilometer per uur. Nieuwe parkeervraagstukken worden geregeld door middel van de Kadernota Parkeren 2017-2021.

Uitgangspunten

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de publicatie 381 van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) uit 2018. In die publicatie zijn verschillende woonmilieutypes en verstedelijkingsgraden onderscheiden. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt aangesloten op de uitgangspunten uit het gemeentelijk parkeerbeleid (Kadernota parkeren).

In de huidige situatie is sprake van een kerk. Er zijn geen kencijfers beschikbaar voor de verkeersgeneratie van een religiegebouw. Duidelijk is wel dat er daarbij sprake is van piekdruk voor en na diensten. Het parkeerkencijfer voor kerken is in Halderberge gesteld op 0,2 parkeerplaatsen per zitplaats.

Voor de 34 appartementen in de nieuwe situatie is de typering uitermate relevant. In het programma wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- | | | |
|----|---|----|
| A. | Reguliere appartementen kleiner dan 90 m ² : | 26 |
| B. | Reguliere appartementen groter dan 90 m ² : | 8 |

Hieraan zijn de volgende kentallen te koppelen.

Type	Categorie	Verkeersgeneratie	Parkeren	
	Kadernota parkeren		keuze	norm
A	Woning < 90 m ²	Koop appartement midden	gemiddeld	6,0
B	Woning > 90 m ²	Koop appartement duur	gemiddeld	7,4

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Op basis van de kentallen en het programma wordt de verkeersgeneratie berekend op 215 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De aangrenzende straten Jasmijnlaan en Professor Mulderslaan kunnen een dergelijke beperkte toename van regulier verkeer gemakkelijk aan. Er is geen noodzaak voor extra verkeersmaatregelen.

Parkeren

Op basis van de parkeernormen uit de Kadernota Parkeren 2017-2021 en het programma wordt de parkeerbehoefte berekend op 67 parkeerplaatsen.

In het plan zijn 34 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen, voor elk appartement één. Op een loopafstand van 200 meter (de maximaal acceptabele loopafstand voor een tweede auto per huishouden) zijn 364 parkeerplaatsen in het openbaar gebied te vinden. Een deel daarvan, te weten 6 openbare langspaarplaatsen aan de Jasmijnstraat en 16 haaks parkeerplaatsen aan de Professor Mulderslaan, was ook voor het bezoek van de kerk bedoeld. Er heeft in mei 2021 een parkeerdrukmeting plaatsgevonden (bijlage 3). Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat in het omliggende gebied de bezettingsgraad op het drukste moment op 60% ligt. Dat betekent dat op het drukste moment nog 147 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, ruim voldoende om de extra behoefte van 33 plaatsen op te vangen. De parkeerbalans is daarmee sluitend. In de regels wordt opgenomen dat minimaal 1 parkeerplaats per appartement op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

Verkeer en parkeren is afdoende georganiseerd in het plan en vormt geen belemmering.

4.5 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden in Nederland liggen op grote afstand. Dichtstbijzijnd zijn Hollands Diep op een afstand van 10,4 kilometer en Krammer-Volkerak op een afstand van 14 kilometer. De sloop van een kerk in bestaand gebouwd gebied en bouw van een appartementencomplex kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Inmiddels is vanuit de Handreiking woningbouw en Aeries duidelijk geworden dat als er sprake is van maximaal 50 woningen op zandgronden meer dan 7 km van een Natura 2000-gebied, de berekening achterwege kan blijven, omdat dan op voorhand uitgesloten is dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. In het plangebied is sprake van 34 appartementen op een afstand van minimaal 10,4 kilometer. Een Aeriesberekening is derhalve niet nodig.

Natuur Netwerk

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Dichtstbijzijnde delen liggen op geruime afstand buiten de kom van Oudenbosch. De sloop van een kerk in bestaand gebouwd gebied en bouw van een appartementencomplex kan op die afstand geen significant effect hebben.

Flora en fauna

Het plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. De resultaten van de quick scan zijn opgenomen in bijlage 4. In de quick scan wordt geconcludeerd dat het plangebied mogelijk geschikt leefgebied vormt voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen te worden getroffen; deze staan opgesomd in de quick scan.

Er is vervolgens aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, omdat het bestaande kerkgebouw mogelijk een verblijfplaats biedt. De resultaten daarvan zijn opgenomen in bijlage 5. Tijdens het onderzoek zijn geen verblijfplaatsen binnen het plangebied vastgesteld. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.5, lid 2 of lid 4. Negatieve effecten op vleermuizen is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen is niet benodigd.

Gelet op de resultaten van de quick scan en het vleermuisonderzoek is voor het bestemmingsplan aannemelijk gemaakt dat sprake is van een uitvoerbaar plan. Ecologie vormt geen belemmering.

4.6 Milieuhinder

Milieuozoner

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van 34 appartementen die als milieugevoelige bestemming worden aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

De appartementen worden gerealiseerd in een omgeving die voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen bestaat. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten zijn de winkelstrip aan de Professor Mulderslaan (met woningen erboven) op meer dan 50 meter en de basisschool op meer dan 130 meter. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuozoner' (VNG, editie 2009) is voor elke bedrijfsactiviteit voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De richtafstanden voor de toegestane detailhandel, horeca en dienstverlening in de winkelstrip liggen ten hoogste op 10 meter en voor een basisschool ten hoogste op 30 meter. Aan de richtafstanden wordt ruim voldaan. Het aspect milieuhinder vormt hierdoor geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Breda International Airport

Oudenbosch ligt binnen het invloedsgebied van Breda International Airport (voorheen vliegveld Seppe). Dat betekent dat er hoogtebepalingen gelden om vliegtuigoperaties van en naar de luchthaven veilig te kunnen uitvoeren. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan zijn deze uitgebreid beschreven. Op grond van voorschriften van de International Civil Aviation Organisation (ICAO) gelden obstakelvlakken. Voor het plangebied ligt dit op een hoogte van 100 m boven de landingsbanen. Het planvoornemen is daarmee niet in strijd.

4.7 Grijs milieuaspecten

Verkeerslawaaï

Wonen is een geluidgevoelige functie. De kerk is gelegen in de bebouwde kom van Oudenbosch, waar 30 kilometer per uur de norm is. Het plangebied bevindt zich op 260 meter van de Bossechdijk, een weg met een geluidzone van 250 meter en op minimaal 650 meter van de N640, een weg met een geluidzone van 400 meter. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden nagegaan of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De appartementen worden gerealiseerd in een omgeving waar wonen de overhand heeft. De appartementen worden gesitueerd op een afstand van minimaal 25 meter van de as van de Professor Mulderslaan, daar waar aan de andere zijde woningen op 12 meter van de as staan. Alleen het begane grond appartement op de hoek van de Jasmijnlaan en de Professor Mulderslaan komt tot op 19 meter, maar de belangrijkste verblijfsruimtes liggen niet aan die zijde. Een eenvoudige berekening met SRM-1 (figuur 16) laat zien dat bij een geschatte etmaalintensiteit op de Professor Mulderslaan van 1.500 motorvoertuigen de geluidbelasting op de gevel aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet (Lden, na aftrek 5 dB conform artikel 110g Wgh). Er kan daarmee gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planvorming.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	114	21	7
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	5	1	0
Zware vrachtwagens per uur	1	0	0
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	Elementenverharding in keperverband		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	25
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.2
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0.6
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	12
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	6
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	30
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	52.974
Berekende geluidniveau in Lden :	51.494
Berekende geluidniveau in Lnight :	38.649

Figuur 16. Berekening wegverkeerslawaaï (Infomil, Rekentool Standaard Rekenmethode I RMG 2012)

Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt – al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten. Onderstaand een overzicht voor de locatie Jasmijnlaan:

Stof	Eenheid	Jaar	Waarde	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	2020	13,77	40
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	2020	15,11	40
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	2020	8,56	20/25

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀) als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) draagt per definitie niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Wellicht ten overvloede is ook de berekening weergegeven (figuur 17).

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	215
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,15
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 17. Resultaat NIBM-tool (NIBM-tool, versie 21-04-2021)

Uitgaande van 215 voertuigbewegingen per etmaal (paragraaf 4.4), blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, afstandseisen opgenomen. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt in de bebouwde kom van Oudenbosch en aan alle zijden al sprake is van woningen, kan de ontwikkeling geen extra belemmering opleveren voor agrarische activiteiten.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Het bestaat uit 7 stappen die onderstaand worden genomen:

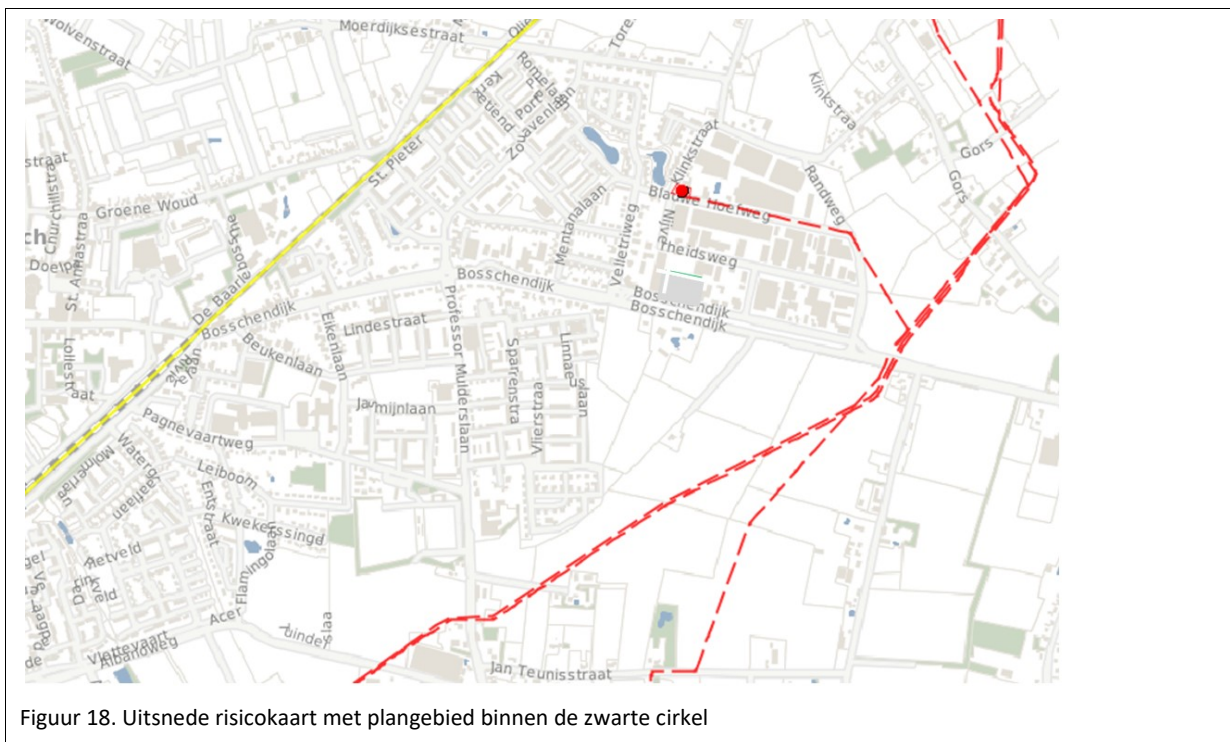
1. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' is beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.
2. Emissies als gevolg van de ontwikkeling blijven beperkt tot het vervoer van de nieuwe bewoners. Daarbij is geen sprake van een substantiële toename van fijnstof.
3. Geur vormt vanuit het wettelijk kader en vanuit het woon- en leefklimaat geen belemmering.

4. De ontwikkeling biedt geen ruimte voor toevoeging van dieren en derhalve ook geen toename van risico's als gevolg van de nabijheid van verschillende dieren onderling.
5. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven, 1 kilometer rond pluimveebedrijven en 250 meter van overige veehouderijen een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen de genoemde stralen liggen geen relevante veehouderijbedrijven.
6. De ontwikkeling maakt het niet mogelijk mestbewerking of mestverwerking als activiteit uit te voeren.
7. Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid als gevolg van de ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het niet nodig is advies van de GGD te vragen. De ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van het gezondheidsrisico.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen.



Figuur 18. Uitsnede risicokaart met plangebied binnen de zwarte cirkel

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Uit de risicokaart (figuur 18) blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 500 meter van de buisleidingenstraat. In het bestemmingsplan Buitengebied is een veiligheidszone rond de buisleidingenstraat opgenomen. Het plangebied valt daar ruimschoots buiten. Circa 500 meter van het plangebied is ook de spoorlijn Dordrecht-Rosendaal gelegen en op 3,4 respectievelijk 4 kilometer van de A17 respectievelijk de A58. Vanwege toxische scenario's ligt het plangebied zowel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Dordrecht-Rosendaal als Rijksweg A58. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een kwetsbaar object (woongebouw), niet van een

bijzonder of zeer kwetsbaar object. Daarom kan worden volstaan met de onderstaande standaard verantwoording groepsrisico van de gemeente Halderberge. Het standaard advies Externe Veiligheid 2020 en de standaard verantwoording groepsrisico 2019 zijn opgenomen in bijlage 6.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning deelzaak bouwen noodzakelijk is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van deze vergunning getoetst. Door de centrale ligging van het plangebied, waar reeds in de directe omgeving sprake is van een woonfunctie, is de aanwezigheid van primair bluswater reeds verzekerd. Het plangebied is via het wegennet goed bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.

Zelfredzaamheid

In geval van blootstelling aan een toxisch gas is het handelingsperspectief 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij van belang.

Bij nieuwe bouwwerken, zoals in het plangebied ontwikkeld gaat worden, is sprake van steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie - waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen - dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Het plangebied ligt binnen het dekingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Dit kan worden gebruikt om de bevolking in geval van een calamiteit te waarschuwen.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Het besluit moet worden gebaseerd op een door de initiatiefnemer op te stellen aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie is opgesteld en aangeboden aan het bevoegd gezag.

Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 4 van deze toelichting is geconcludeerd dat er geen passende beoordeling en geen MER hoeft te worden opgesteld.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het ruimtelijk plan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

De verbeelding geeft direct inzicht in de belangrijkste regels. De grens van het bestemmingsplan-gebied wordt bepaald door de grens van de bestemming Maatschappelijk in het bestemmingsplan Kom Oudenbosch. Het gehele bestemmingsplangebied krijgt de bestemming Wonen in de methodiek van het vigerend bestemmingsplan Kom Oudenbosch. Met een bouwvlak is aangegeven waar bebouwing gesitueerd mag worden en per onderdeel van het gebouw is de maximale hoogte opgenomen.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Bestemmingen

De regels zijn uit oogpunt van uniformiteit van bestemmingsplannen zoveel mogelijk afgestemd op de regels van het bestemmingsplan Kom Oudenbosch, met dien verstande dat rekening is gehouden met wetswijzigingen en actuele inzichten.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 3)

De bestemming Wonen is gebruikt voor het plangebied. De bouw- en gebruiksregels sluiten zoveel mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan. In aanvulling daarop zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het bouwen ten einde eventueel voorkomende vleermuizen te beschermen en voor het gebruik teneinde de waterhuishouding tijdig adequaat te hebben geregeld. Verder is in afwijking van de standaard alleen onder voorwaarden ruimte geboden aan niet-publieksgerichte activiteiten. Publieksgerichte activiteiten worden niet toegestaan, ook niet met afwijking omdat dat afbreuk doet aan het ingetogen gebouwconcept.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 4 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 5 is een afwijkingenregeling, een regeling voor ondergeschikte bouwdelen en een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen. Artikel 6 bevat een regeling voor de obstakelvrije zone middels de aanduidingen 'Luchtvaartverkeerszone 11'. In artikel 7 zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen, zoals een afwijking van de maatvoering van 10 %. In artikel 8 is de koppeling met het parkeerbeleid gelegd.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Jasmijnlaan 1 Oudenbosch".

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade, en kosten voor bovenwijkse voorzieningen op de initiatiefnemer verhaald. Verder worden afspraken gemaakt over de sanering van de bodemverontreiniging en wordt verankerd dat mitigerende maatregelen zijn getroffen voor eventueel aanwezige vleermuizen.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de leidingbeheerders en Rijkswaterstaat. Deze instanties hebben geen opmerkingen, zoals blijkt uit bijlage 7.

Tijdens het vooroverleg is inspraak met de omgeving gefaciliteerd in de vorm van een digitale inloopavond op , waarin én het bestemmingsplan én de relevante stukken voor de omgevingsvergunning worden getoond. Er zijn geen vragen gesteld over het bestemmingsplan of de procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning worden gedurende zes weken ter visie gelegd. In die periode kan een ieder een zienswijze indienen.