

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Halderberge

Bestemmingsplan

**“Prof. Van Ginnekenstraat 15” te
Oudenbosch**

Projectnummer: 151433

Datum: 14 oktober 2016

Gemeente Halderberge

Bestemmingsplan

“Prof. Van Ginnekenstraat 15” te Oudenbosch

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1655.BP2010-C001

d.d. : 14 oktober 2016

Projectleider:	Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Projectmedewerker	Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc.
Status:	Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSPROFIEL	5
2.1	Oudenbosch	5
2.2	Plangebied	5
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	PLANBESCHRIJVING	25
4.1	Planopzet	25
4.2	Juridisch-planologische verankering	26
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU) ONDERZOEKEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem	27
5.3	Waterhuishouding	29
5.4	Cultuurhistorie	31
5.5	Archeologie	32
5.6	Flora en fauna	35
5.7	Akoestiek wegverkeerslawaaï	37
5.8	Bedrijven en milieuzonering	38
5.9	Externe veiligheid	39
5.10	Luchtkwaliteit	42
5.11	Kabels en leidingen	43
5.12	Besluit m.e.r.	44
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	47
6.1	Opbouw van het bestemmingsplan	47
6.2	Bestemmingsplanregels	47
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Toepassen grondexploitatiewet	51
7.3	Economische uitvoerbaarheid	51
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	Vooroverleg	53
8.2	Zienswijzen	53

Bijlagen

Bijlage 1 Rapportage verkennend bodemonderzoek, april 2016

Bijlage 2 Rapportage quickscan flora en fauna, oktober 2015

Bijlage 3 Rapportage archeologisch bureauonderzoek, december 2015

Bijlage 4 Overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer van dit plan, de familie Lips, is woonachtig aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15 te Oudenbosch en is voornemens om op dit adres een Bed & Breakfast te beginnen. Hiertoe is door initiatiefnemer een bedrijfsplan opgesteld. Door initiatiefnemer wordt ingezet op een exclusief gastenverblijf voor 2-4 personen. Het gastenverblijf wordt opgenomen in de omliggende groene tuin. De inrichting daarvan wordt stijlvol, geraffineerd en van alle gemakken voorzien. Er worden veel natuurlijke materialen gebruikt en de wanden van het te realiseren gebouw worden voorzien van moderne kunst. Initiatiefnemer wenst een bijgebouw met twee kamers en met bijbehorende voorzieningen (zwembad/sauna) op te richten aan de achterzijde van het adres. Tevens wenst de initiatiefnemer twee garages, gelegen aan de West-Vaardeke 38, onderdeel uit te laten maken van het woonkavel van het woonhuis aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15. De initiatiefnemer heeft voor de beoogde plannen enkele percelen in eigendom. De volgende percelen, zie navolgende afbeelding, behoren tot de ontwikkeling:

Perceel	Functie	Bestemming
Perceel 1308	Woonhuis en aanbouw Prof. Van Ginnekenstraat 15	Centrum
Perceel 1992	Garages West-Vaardeke 38 (circa 113 m ² groot) behorende bij het woonhuis Prof. Van Ginnekenstraat 15	Wonen
Perceel 3558	Inrit woonhuis alsmede tuin en locatie voor oprichten bijgebouw voor de Bed & breakfast	Centrum/Wonen

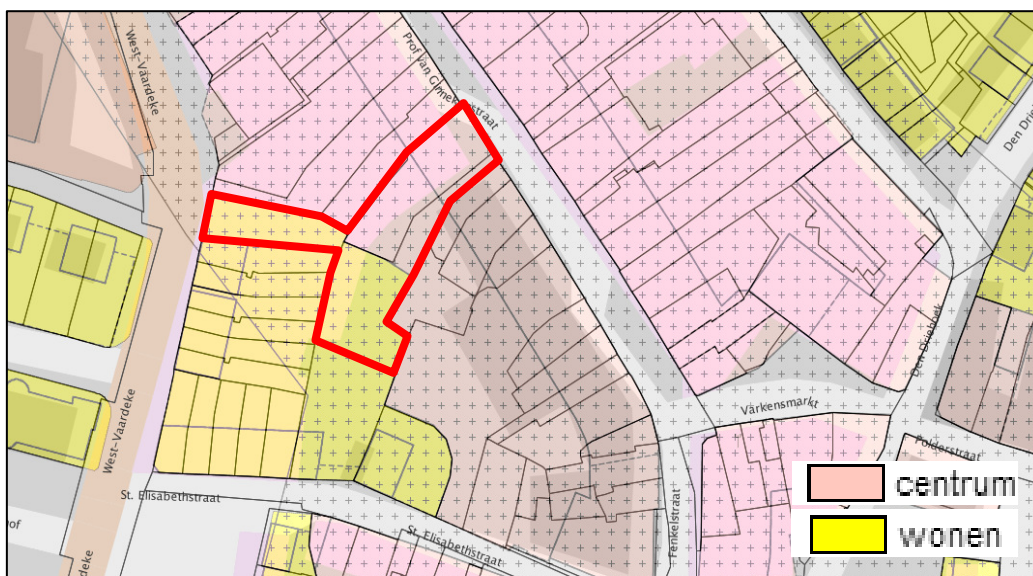
De gemeente Halderberge heeft aangegeven positief te staan tegenover de beoogde ontwikkeling van de Bed & Breakfast, mits in ieder geval geregeld wordt dat geen sprake is van de mogelijkheid tot zelfstandig wonen. Binnen het bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”, vastgesteld op 20 juni 2013, biedt de genoemde bestemming ‘Centrum’ niet de mogelijkheid tot het oprichten van voorzieningen voor een Bed & Breakfast. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is dit eveneens niet mogelijk. Ook is er geen afwijkingsmogelijkheid vanuit dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn de garages aan de West-Vaardeke 38 onderdeel van de woonbestemming en maken op deze wijze geen onderdeel uit van het woonhuis aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15 dat bestemd is als ‘Centrum’.

Het is derhalve wenselijk dat de drie percelen één bestemming krijgen, waarbinnen een Bed & Breakfast naast de woonfunctie mogelijk wordt. Het zelfstandig wonen in de Bed & Breakfast voorziening wordt niet toegestaan. De garages worden als bijgebouw van het woonhuis opgenomen in het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling

juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daar in.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Oudenbosch. Het woonhuis is gelegen aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15, een winkelstraat in het centrum van Oudenbosch. Aan de achterkant van het perceel is het West-Vaardeke gelegen. Via deze straat worden de garages ontsloten. De binnenruimte, waar de Bed & Breakfast voorziening een plaats krijgt, wordt ontsloten via een naast het woonhuis gesitueerde inrit. Deze binnenruimte is momenteel braakliggend en onverhard.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Kom Oudenbosch" van de gemeente Halderberge. Het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen gaat plaatsvinden. Allereerst wordt de kern Oudenbosch toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het plangebied en de gewenste eindsituatie. In hoofdstuk 3 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt een uitgebreide planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu) onderzoeken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Oudenbosch

De kern Oudenbosch is gelegen in de gemeente Halderberge, ten noordoosten van de stad Roosendaal. Ten westen van de kern loopt de Rijksweg A17 (Roosendaal – Moerdijk). De spoorlijn van Zevenbergen richting Roosendaal loopt dwars door de kern van Oudenbosch heen. Oudenbosch is het grootste dorp binnen de gemeente Halderberge en is centraal gelegen tussen de kernen Oud-Gastel en Hoeven in. Oudenbosch heeft 12.378 inwoners (1 januari 2014) en is vooral bekend vanwege de grote basiliek in Romeinse bouwstijl die in het centrum van het dorp staat.

Het centrale deel van de kern van Oudenbosch is gelegen op een hogere zandgrond met daaromheen, in de vorm van een groot hoefijzer, de lager gelegen zeekeigronden. Oudenbosch heeft zijn ontstaan te danken aan de ontginning van een complex woeste gronden.

De oorspronkelijke opzet van Oudenbosch is nog te herkennen in het stratenpatroon en de haven. De Markt kan gezien worden als het middelpunt van de kern. In straten als de Fenkelstraat, Prof. Van Ginnekenstraat en Kaaistraat doet het beeld met de aaneengesloten bebouwing stedelijk aan. Rond 1830 werden de eerste onderwijsinstellingen gevestigd, die door hun snelle groei van Oudenbosch een vooraanstaande (katholieke) onderwijslocatie maakte. Daarnaast is de streek in het verleden groot geworden door de turfwinning.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Oudenbosch, geklemd tussen de Prof. Van Ginnekenstraat en het West-Vaardeke. Het plangebied omvat de kadastrale percelen 1308, 1992 en 3558 en heeft een oppervlakte van circa 1140 m².

Perceel	Functie	Bestemming
Perceel 1308	Woonhuis en aanbouw Prof. Van Ginnekenstraat 15	Centrum
Perceel 1992	Garages West-Vaardeke 38 (circa 113 m ² groot) behorende bij het woonhuis Prof. Van Ginnekenstraat 15	Wonen
Perceel 3558	Inrit woonhuis alsmede tuin en locatie voor oprichten bijgebouw voor de Bed & breakfast	Centrum/Wonen

In het plangebied bevindt zich de vrijstaande woning van de initiatiefnemer met bijbehorende tuin en erfverharding. Het woonhuis is een gemeentelijk monument. Daarnaast zijn op de betrokken percelen twee garageboxen gelegen. Het perceel 3558 is op dit moment een onbebouwde binnenruimte die te bereiken is via de Prof. Van Ginnekenstraat. Dit perceel is onverhard en opstallen zijn niet aanwezig.

Direct rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk winkelpanden en woningen, vrijstaand en aaneengeschaald. Net als het woonhuis zijn diverse andere gebouwen in de Prof. Van Ginnekenstraat aangewezen als historisch waardevol in de vorm van een gemeentelijk monument.



*Het woonhuis en de ingang van het plangebied aan de Prof. Van Ginnekenstraat.
Bron: Google streetview, 2015*



Garages aan het West-Vaardeke 38 Bron: Google streetview, 2015



Luchtfoto's met zicht op het plangebied.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De ontwikkeling van de Bed & Breakfast inclusief bijbehorende voorzieningen moet getoetst worden aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisies naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en decentraliseren zij taken naar gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale

overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft het starten van een Bed & Breakfast op een huidige woon- en centrumbestemming binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudenbosch. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. De SVIR stelt expliciet dat het Rijk geen rol voor zich ziet weggelegd in het kader van binnenstedelijk bouwen. De onderhavige ontwikkeling raakt dan ook geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Conclusie

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

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

Toetsingskader

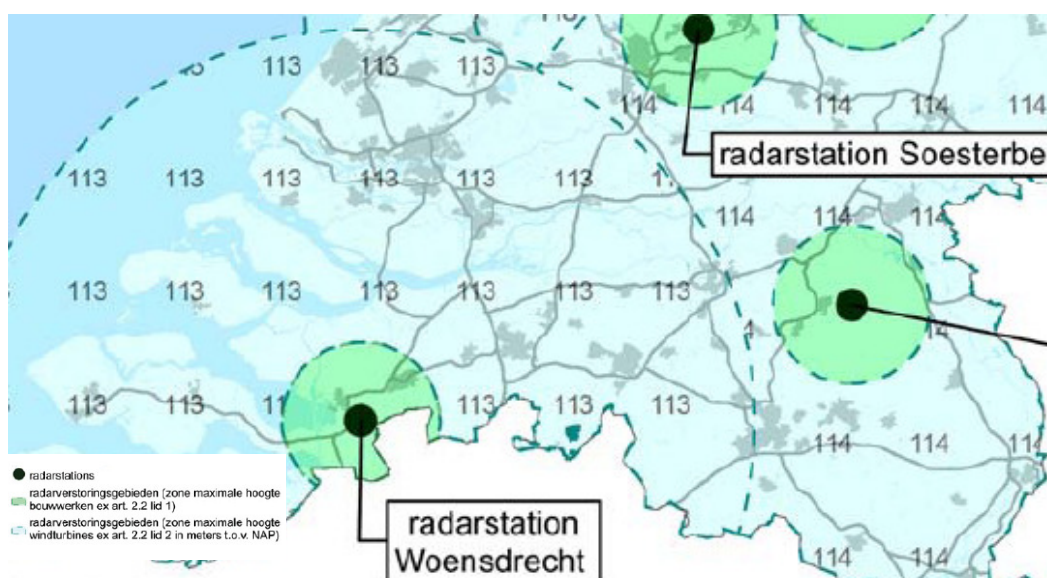
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit

het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied zijn de regels van belang met betrekking tot het radarverstoringsgebied van Vliegbasis Woensdrecht (zoals opgenomen in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Binnen deze zone, waarbinnen ook het plangebied ligt, geldt een beperking voor de hoogte van windturbines. Omdat hiervan in het plangebied geen sprake is, past de ontwikkeling binnen het Barro. In de omgeving van het plangebied zijn naast het radarverstoringsgebied geen nationale belangen aanwezig.



Ligging van het radarverstoringsgebied van Vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied is gelegen binnen de blauwe zone. Bron: Rarro, versie 22-09-2015

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de regels voor het radarverstoringsgebied. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder.

Ter plaatse van het plangebied aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15 in Oudenbosch is het gewenst dat een Bed & Breakfast voorziening wordt opgericht. De doelgroepen waar de initiatiefnemer zich op richt is breed en divers. Te denken valt aan de doelgroep wandelaars, fietsers, oudere mensen en families. Er wordt niet alleen gericht op mensen uit de directe omgeving, maar ook op bezoekers uit het hele land. Met een aantal lokale ondernemers kunnen speciale arrangementen worden samengesteld, als aanvulling op het verblijf van de gasten.

Daarnaast dienen de verschillende percelen, waarop de ontwikkeling plaatsvindt en de initiatiefnemer woonachtig is, een uniforme bestemmingsregeling te krijgen. Binnen deze bestemming moet het oprichten van een Bed & Breakfast met twee kamers, in samenhang met de woonfunctie die reeds aanwezig is, mogelijk gemaakt worden.

Voorliggende ontwikkeling moet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling, waarbij in beginsel aangetoond moet worden dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Op dit moment zijn er enkele Bed & Breakfast faciliteiten aanwezig in de gemeente Halderberge, maar deze zijn voornamelijk gevestigd in het buitengebied. Voor zover bekend is er één andere Bed & Breakfast aanwezig in de kom van Oudenbosch, met één overnachtingsruimte. Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen aanduiding opgenomen om een Bed & Breakfast gelegenheid juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het betreft hier de ontwikkeling van een bijgebouw bij het woonhuis van ca. 75 m², waarin twee kamers worden gerealiseerd die ten dienste staan van de Bed & Breakfast. Er is sprake van een beperkte ontwikkeling die enkel voorziet in het bieden van een overnachtingsmogelijkheid voor maximaal twee personen per kamer. Gezien de schaal van de ontwikkeling heeft onderliggend initiatief geen versturende werking op het regionale aanbod van verblijfsrecreatieve eenheden. Daarnaast speelt onderhavig initiatief in op de groeiende trend 'social travel': toeristen zoeken een voordelige slaapplek, waarbij persoonlijke tips van de gastheer of -vrouw de vakantie uniek en 'local' maken. Tegenwoordig stelt de reiziger wel hogere eisen aan de kwaliteit van de accommodatie, privacy en de authenticiteit van social travel bij mensen thuis. Bed & breakfasts komen tegemoet aan deze toegenomen kwaliteitseisen: veruit de meeste B&B's bieden bijvoorbeeld privésanitair, een inrichting van zeer hoog niveau en een uitstekende service vakantieprogramma samen. De ontwikkeling sluit aan op de trend, is kleinschalig van aard, ondergeschikt aan de woonfunctie en daarom niet van noemenswaardige invloed op eventuele andere mogelijkheden van overnachtingsmogelijkheden in de kern van Oudenbosch of in de gemeente Halderberge.

Conclusie

Het bovenstaande beschouwd vormt de Ladder geen belemmering voor de verdere planvorming.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 (SVRO)

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025

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

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dit dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

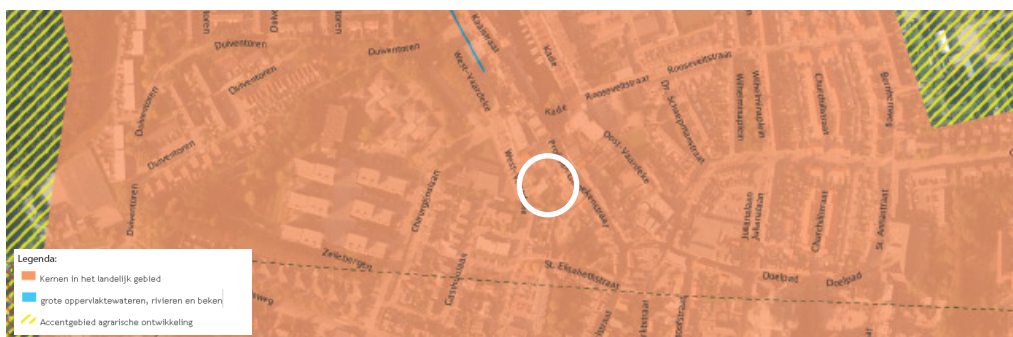
Het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur binnen de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied hoeven enkel de lokale behoefte aan verstedelijking op te vangen. Het gaat hier om ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen die zijn gericht op de eigen behoefte. Daarnaast stelt de provincie dat kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en transformatie plaats

moeten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied, zodat nieuw ruimtebeslag wordt voorkomen.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het oprichten van een Bed & Breakfast met twee kamers en voorzieningen. De ontwikkeling kan gezien worden als een stedelijke ontwikkeling die, zoals gewenst door de provincie, plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Middels voorliggende ontwikkeling wordt aan inbreiding gedaan, waardoor geen verdere aantasting van het buitengebied plaatsvindt. De gewenste ontwikkeling past binnen de diversiteit die op dit moment al aanwezig is in het centrum van Oudenbosch.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede van de kaart behorende bij de SVRO. Het plangebied is gelegen binnen de witte contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015

3.3.2 Verordening ruimte 2014 (15 juli 2015)

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie in wil zetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening' bekend als de Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte is er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt het

plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.



Uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte. Het plangebied is gelegen binnen de witte contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015

Toetsingskader

Het plangebied van onderhavig voornemen is volledig gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied omvat het bestaande ruimtebeslag van de kern Oudenbosch. Hierbinnen bestaat een ruimtelijke structuur van stedelijke functies, oftewel een gemengd gebied. De Verordening ruimte stelt dat het uitgangspunt van het beleid is dat een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats moet vinden. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, is het mogelijk om een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied als 'kern in het landelijk gebied'. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stedelijk gebied wil de provincie voorkomen. De kernen in het landelijk gebied zijn aangewezen voor kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Mogelijkheden voor verdere verstedelijking zijn te vinden binnen de gebieden die aangewezen zijn als stedelijk concentratiegebied.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie biedt hier de ruimte aan gemeenten om een menging aan stedelijke functies toe te laten. Het bestaand stedelijk gebied van Oudenbosch bezit een diversiteit aan functies, waarbinnen de ontwikkeling van een Bed & Breakfast voorstelbaar is. Het planvoornemen is een kleinschalige stedelijke ontwikkeling, het zal enkel gaan om de ontwikkeling van een Bed & Breakfast met twee kamers en een aantal bijbehorende voorzieningen, zoals een zwembad en een sauna. Qua schaal is de ontwikkeling passend binnen de landelijke kern Oudenbosch.

Conclusie

De beoogde plannen zijn passend binnen de gestelde voorwaarden in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

- a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Op basis van art. 3.1 Vr 2014 dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als vastgelegd in art. 3.1.6 lid 2 Bro van overeenkomstige toepassing verklaard.
- b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.
- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer.
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Beoordeling

Bij toetsing aan de vier aspecten van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit kan het volgende worden gesteld:

- a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is van Rijksweg vastgelegd in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'; het beleid van de provincie Noord-Brabant

hieromtrent is overeenkomstig de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Zo komt de bepaling 'toename van het ruimtebeslag is slechts toegestaan indien financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden' overeen met de tweede trede van de 'ladder', welke handelt over de 'benutting van beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied', alvorens buiten het bestaand stedelijke gebied een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in paragraaf 3.2.3 van dit bestemmingsplan getoetst.

- b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
Toetsing van het planvoornemen aan de fysieke milieuwaarden en de historische kwaliteit van het plangebied en de (directe) omgeving vindt plaats in hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan.
- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
De Bed & Breakfast gelegenheid is dusdanig kleinschalig van opzet dat de kans op overlast voor de omgeving te verwaarlozen is. Het planvoornemen doet allereerst geen afbreuk aan het historisch dorpsbeeld dat gelegen is aan de straatzijde van de Prof. Van Ginnekenstraat. De ontwikkeling vindt immers plaats op de achterzijde van het perceel. Ten tweede grenst de ontwikkeling enkel aan tuinen van woningen die gesitueerd zijn aan het West-Vaardeke. Aangezien het gebouw maar één verdieping telt en aan de achterzijde van de aangrenzende tuinen veelal schuurtjes zijn gesitueerd van dezelfde hoogte, is te verwachten dat de nieuwe bebouwing geen hinder gaat veroorzaken voor de aangrenzende tuinen. De ontwikkeling is dus passend binnen de directe omgeving van het plangebied.
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer.
De kans op een onevenredige toename van de parkeerdruk door het planvoornemen aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15 is niet aanwezig. De Bed & Breakfast heeft twee kamers en zal dan ook hooguit aan vier personen een slaapruijnte kunnen bieden. Dit zal dan ook niet gaan leiden tot een noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen. Het parkeren is daarbij voorzien op het eigen terrein. Bovendien maakt initiatiefnemer zelf gebruik van de garages gesitueerd aan het West-Vaardeke 38.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit binnen het bestaand stedelijk gebied en hiermee passend is in het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Halderberge 2025

Toetsingskader

In de structuurvisie Halderberge, vastgesteld op 20 juni 2013, wordt op hoofdlijnen weergegeven welke doelen de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied nastreeft tot aan 2025. De structuurvisie is het resultaat van een afweging van verwachte ontwikkelingen en ambities van de gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte

(financiële) middelen die beschikbaar zijn de komende jaren. Voor ieder van de kernen van de gemeente Halderberge is een afzonderlijk ruimtelijk kader opgesteld. Binnen de lokale economie zijn vijf sectoren aangewezen als speerpunt in de structuurvisie, waarvan recreatie en toerisme er één is. In de structuurvisie staat dat het centrum van Oudenbosch dé plek is voor het doorontwikkelen van de hotelfunctie. Ondernemersgeest is noodzakelijk om een veelheid aan commerciële en culturele functies te kunnen ontwikkelen in het centrumgebied.

De structuurvisie stelt daarnaast, binnen de strategie 'Versterken' dat het centrumgebied van Oudenbosch gezien kan worden als een ontmoetingsruimte, waar diverse publieksfuncties een plek kunnen vinden. In de toekomst wil Oudenbosch zich hierin versterken. Cultuurhistorie en recreatie vooral rond de Markt (Basiliek) en de voormalige kloosters St. Louis en St. Anna, met uitlopers naar het Arboretum en de Haven. Reguliere detailhandel vooral in het gebied Markt-Wagenhoek- Fenkelstraat- Prof. Van Ginnekenstraat- Varkensmarkt-Polderstraat- Kade. Horeca, dienstverlening, ambachten en kleinschalige detailhandel verspreid door het centrumgebied om de levendigheid te vergroten. Een schone en veilige openbare ruimte dragen bij aan de versterking van het functioneren van het centrum. Vanuit het oogpunt om de levendigheid in de kernen te bewaken is kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening in de kernen wenselijk. Qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting moeten de activiteiten wel toelaatbaar zijn binnen de woonfunctie van de kernen. Het versterken van het centrum van Oudenbosch door een bundeling en aanvulling van horeca-, detailhandels-, cultuur- en andere publieksfuncties wordt in de structuurvisie gezien als een strategisch project.

Beoordeling

Het planvoornemen aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15 in Oudenbosch valt binnen het speerpunt recreatie en toerisme. Het biedt een nieuwe overnachtingsmogelijkheid in het centrum van Oudenbosch en speelt in op de groeiende trend 'social travel': toeristen zoeken een voordelige slaapplek, waarbij persoonlijke tips van de gastheer of -vrouw de vakantie uniek en 'local' maken. Tegenwoordig stelt de reiziger wel hogere eisen aan de kwaliteit van de accommodatie, privacy en de authenticiteit van social travel bij mensen thuis. Bed & breakfasts komen tegemoet aan deze toegenomen kwaliteitseisen: veruit de meeste B&B's bieden bijvoorbeeld privésanitair, een inrichting van zeer hoog niveau en een uitstekende service vakantieprogramma samen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de publieke functie van het centrumgebied vanwege de toevoeging van kleinschalige bedrijvigheid. Het plan past daarmee binnen het strategische project voor het versterken van de kern van Oudenbosch, aangezien de Bed & Breakfast een aanvulling zal vormen op de bestaande verblijfsrecreatieve functies die nu al aanwezig zijn in het centrum. Daarnaast kan het ook de publieke functies in het centrum ondersteunen door het aanbieden van een overnachtingsmogelijkheid in de kern.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de structuurvisie Halderberge 2025.

3.4.2 Verkeersstructuurplan 2010-2015

Toetsingskader

Het verkeersstructuurplan, vastgesteld door het college op 20 oktober 2009, is een weergave van hoe de huidige en toekomstige verkeersstructuren in de gemeente Halderberge vormgegeven moeten worden om het verkeer nu en in de toekomst op een veilige manier af te kunnen wikkelen. In het plan wordt een vergrote herkenbaarheid van de wegenstructuur voorgesteld, waardoor de kans op ongevallen afneemt en de onderlinge bereikbaarheid tussen de verschillende kernen verbeterd. Het plan maakt inzichtelijk waar een bepaalde verkeersdoelgroep (auto/fiets/voetganger/openbaar vervoer) gewenst is en waar niet. Bij de inrichting van wegen wordt een duidelijke keuze gemaakt tussen verkeers- en verblijfsgebieden en wordt ingezet op het stimuleren van de fiets en het openbaar vervoer.

Voor Oudenbosch geldt dat de komtraverse al jaren voor leefbaarheids- en verkeersveiligheidsproblemen zorgt. Er is sprake van geluid- en trillingshinder, de luchtkwaliteit staat onder druk, wegen zijn moeilijk oversteekbaar en er is bijna geen ruimte voor fietsers. De komst van de rondweg gaat zorgen voor minder verkeersbewegingen in de kern van Oudenbosch. Zodra deze rondweg is gerealiseerd kunnen maatregelen worden genomen ten behoeve van verdere ontlasting van de kern.

Door ruimtelijke ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in de centra van Halderberge is een extra vraag naar parkeervoorzieningen ontstaan. Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor nog meer vraag naar parkeerruimte. In het verkeersstructuurplan wordt dan ook gesteld dat het parkeren op eigen terrein voorzien moet worden.

Beoordelingskader

De Prof. Van Ginnekenstraat is een éénrichtingsweg. Deze inrichting verandert niet door de komst van de randweg. Vanaf de Kade is het voor auto's niet mogelijk om de Prof. Van Ginnekenstraat in te rijden. Het West-Vaardeke aan de achterzijde van het perceel wordt opgewaardeerd in het kader van een betere verkeersstructuur in het centrum van Oudenbosch. Het West-Vaardeke wordt in het Verkeersstructuurplan genoemd als een straat die heringericht gaat worden om de weg in twee richtingen goed berijdbaar te maken.

Voorliggende ontwikkeling bestaat uit het oprichten van een bijgebouw met twee kamers en bijbehorende voorzieningen (waaronder een zwembad en sauna) ten behoeve van een Bed & Breakfast. Het aantal verkeersbewegingen door het centrum van Oudenbosch zal hierdoor niet noemenswaardig toenemen. Het parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast voorziening is geregeld op het eigen terrein. Om deze reden zal voorliggend planvoornemen geen negatieve invloed hebben op de verkeersstructuur en op de parkeerdruk van het centrum van Oudenbosch.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Verkeersstructuurplan 2010-2015 van de gemeente Halderberge.

3.4.3 Kadernota parkeren 2012 – 2016

Toetsingskader

De gemeente Halderberge schrijft in de Kadernota parkeren 2012-2016 de nieuwe kaders voor met betrekking tot het parkeerbeleid. Parkeren is een essentieel onderdeel van de mobiliteit, aangezien de gemeente Halderberge voorop telt dat zij voor haar burgers en bezoekers goed bereikbaar moet zijn. De gemeente Halderberge streeft dan ook naar een hoogwaardige kwaliteit van parkeer- en fietsvoorzieningen.

De parkeernormen zijn door de gemeente Halderberge geactualiseerd, zodat ontwikkelingen een toekomstgericht parkeeraanbod kennen. Alle ontwikkelingen dienen in principe voldoende parkeergelegenheid binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te realiseren, zeker nieuwbouwprojecten. Daarnaast heeft de gemeente het beleidsvoornemen om het gebruik van de fiets te stimuleren. In bijlage 1 van de Kadernota parkeren 2012 – 2016 zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Halderberge hanteert bij toekomstige ontwikkelingen. Per ontwikkeling moet binnen het plangebied worden voorzien in het aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernorm.

In de nota gaat de gemeente Halderberge ervan uit dat functies in een centrumgebied een lage parkeervraag hebben dan functies op andere locaties in de kom. Dit komt doordat er alternatieve vervoerswijze voor de auto aanwezig zijn. Naarmate een locatie verder van een centrumgebied is gelegen neemt het aanbod en de kwaliteit van de autoalternatieven af en neemt daarmee de behoefte aan parkeervoorzieningen toe. De gemeente heeft om deze reden verschillende deelgebieden gevormd waarop de parkeernormen zijn gebaseerd. Voorliggend planvoornemen is gelegen binnen het Centrumgebied Oudenbosch.

Functie	Gebied A Centrum Oudenbosch	Gebied B Oudenbosch	Gebied C overig	Bezoek / minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid	Opmerking
<i>horecagelegenheden</i>						
Café, discotheek, cafetaria	6,0	7,0	7,0	90%	100 m ² bvo	
Restaurant	10,0	12,0	12,0	80%	100 m ² bvo	
Hotel / pension	1,5	1,5	1,5	-	kamer	

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling van een Bed & Breakfast met bijbehorende voorzieningen kan toegerekend worden tot de parkeernorm voor een hotel / pension. In het centrumgebied van Oudenbosch wordt voor deze functie een parkeernorm gehanteerd van 1,5 parkeerplaats per kamer. Aangezien voorliggende ontwikkeling twee kamers heeft, dienen 3 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein. Deze parkeerbehoefte kan op eigen terrein opgevangen worden, zowel vanuit de Prof. van Ginnekenstraat waar bij de entree onder de carport kan worden geparkeerd alsmede ter plaatse van het bijgebouw aan het West-Vaardeke. In dit bijgebouw, circa 113 m² groot, worden tevens de privéauto's van initiatiefnemer geparkeerd. Conform

de gemeentelijke parkeernota gelden voor woningen 1,7 parkeerplaatsen per woning. In de garage van initiatiefnemer is hiervoor voldoende ruimte.

Conclusie

De parkeerbehoefte voor het planvoornemen kan volledig op eigen terrein vervuld worden, volgens de parkeernormen van de gemeente Halderberge.

3.4.4 Welstandsnota mei 2008

Toetsingskader

De welstandsnota van de gemeente Halderberge moet de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw waarborgen. In de welstandsnota staat vermeld dat Halderberge 175 gemeentelijke- en rijksmonumenten telt. Vooral woonhuizen, boerderijcomplexen en religieuze gebouwen hebben een monumentenstatus. De welstandsnota heeft voor iedere kern gelegen in Halderberge gebiedsindelingen opgesteld die onder te verdelen zijn in bijzondere bebouwingstypologie, woongebieden en werkgebieden. Tot de bijzondere bebouwingstypologie behoren de historische dorpsse bebouwingslinten, historisch dorpsgebied, individuele woningbouw en op zich zelf staande bebouwing.

Het historisch dorpsgebied is ten zuiden van de haven ontstaan en in de vorm van bebouwingslinten uitgebreid richting het zuiden. Het gebied kenmerkt zich door een organisch gegroeid stratenpatroon met een nauwe opzet. Binnen het historisch dorpsgebied bestaat een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld met een streng welstandsniveau. Het bestaande historische beeld is maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen. Het straatbeeld is de kwaliteit van het historisch dorpsbeeld, waaraan nieuwe bebouwing geen afbreuk mag doen. In maat, schaal, massa en vorm moeten nieuwe ontwikkelingen aan kunnen sluiten bij het bestaande dorpsbeeld.

Beoordelingskader

Het woonhuis binnen het plangebied is in bijlage 2 van de welstandsnota aangeduid als een gemeentelijk monument. Voor onderliggend plan heeft dit geen gevolgen, aangezien geen ontwikkelingen zijn voorzien in en aan het woonhuis dat als gemeentelijk monument is aangemerkt. Aangezien de ontwikkeling niet aan de straatzijde is gesitueerd, maar achter op het perceel wordt ontwikkeld, doet dit geen afbreuk aan het historisch dorpsgebied waarbinnen het perceel is gelegen.

In de sneltoetscriteria van juli 2008, bijbehorend bij de welstandsnota, staan de criteria waaraan het planvoornemen getoetst worden. In deze nota staat vermeld dat bijgebouwen die aan de achterzijde van een perceel zijn gesitueerd en dus niet naar de straat zijn gekeerd als welstandsvrij aangemerkt kunnen worden. Aangezien het planvoornemen gaat over het oprichten van een Bed & Breakfast voorziening aan de achterzijde van een perceel gelegen aan de Prof. Van Ginnekenstraat is de ontwikkeling niet aan welstandseisen gebonden.

Conclusie

De welstandseisen zijn niet van toepassing voor onderliggende ontwikkeling, aangezien er sprake is van een welstandsvrije ontwikkeling.



Positie van de Bed & Breakfast, zwembad, sauna, en tuin aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15. Tevens is de garage aan het West-Vaardeke 38 weergegeven.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Initiatiefnemer is voornemens om op de drie percelen behorend tot de Prof. Van Ginnekenstraat 15 een Bed & Breakfast voorziening op te richten inclusief bijbehorende faciliteiten, zoals een zwembad en een sauna. De Bed & Breakfast voorziening is gelegen op de achterzijde van het perceel en heeft een omvang van ca. 75 m². De huidige situatie is een woonhuis (gemeentelijk monument) gesitueerd aan de straatzijde met daarachter een tuin en garages. Naast het woonhuis is een inrit naar naastgelegen binnenplaats aanwezig, die in de toekomst ruimte moet gaan bieden aan de Bed & Breakfast. Op dit moment ligt dit binnenterrein braak. Initiatiefnemer is voornemens om de garages aan het West-Vaardeke 38 onderdeel uit te laten maken van het woonhuis, evenals het naastgelegen perceel dat ingericht wordt als Bed & Breakfast.

De Bed & Breakfast voorziening wordt omgeven door terreinafscheidingen gerealiseerd tegen de achtertuinten van de woningen gesitueerd aan het West-Vaardeke aan. De Bed & Breakfast voorziening wordt slechts één bouwlaag hoog met een kap. Op de overige delen van het perceel worden voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van de Bed & Breakfast voorziening, zoals een tuin, zwembad en een sauna.

Initiatiefnemer heeft alle drie de percelen waarop de ontwikkeling plaats moet gaan vinden in eigendom. De percelen hebben verschillende bestemmingen binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Oudenbosch". De ontwikkeling van de Bed & Breakfast voorziening leidt ertoe dat een eenduidige bestemmingsplanregeling kan worden opgesteld, waarvan zowel het woonhuis, de Bed & Breakfast en de garages onderdeel zijn. De garages dienen opgenomen te worden als een bijgebouw van het woonhuis gesitueerd aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15. De eenduidige bestemmingsplanregeling moet de Bed & Breakfast naast het wonen mogelijk maken. Aangezien de straatzijde in zijn geheel een bestemming 'Centrum' heeft en deze doorbroken wordt als hier een bestemming 'Wonen' op komt te liggen en de bestemming 'Centrum' ruimer zou worden dan de bestemming 'Wonen', is een centrumbestemming voor de drie percelen het meest passend.

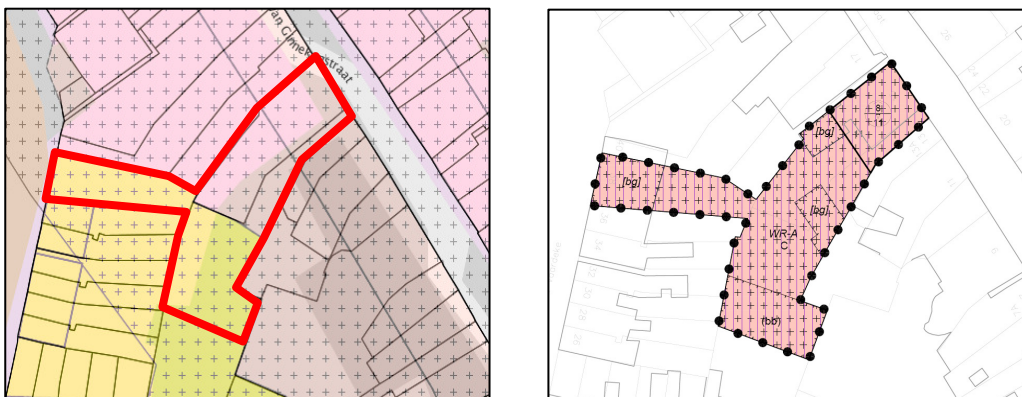
De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Prof. Van Ginnekenstraat. Naast het woonhuis is een inrit aanwezig die leidt naar een nieuwe parkeerplaats op het binnenterrein ten behoeve van de gebruikers van de Bed & Breakfast. De eigenaren van het woonhuis gebruiken de garages die aan het West-Vaardeke zijn gelegen. Bovendien geeft de Bed & Breakfast ruimte aan twee kamers voor ieder twee personen, waardoor het aantal vervoersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen minimaal is. De parkeerbehoefte van parkeerplaatsen voor de Bed & Breakfast voorziening kunnen volledig op eigen terrein worden verwezenlijkt.

4.2 Juridisch-planologische verankering

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Oudenbosch” als vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013. Binnen het plangebied vigeren de bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Wonen’.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ en deels binnen de centrumbestemming wenst de initiatiefnemer een Bed & Breakfast op te richten met twee kamers en bijbehorende voorzieningen, zoals een zwembad en een sauna. Binnen de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Centrum’ is het oprichten van een Bed & Breakfast niet mogelijk.

De gemeente Halderberge heeft aangegeven positief te staan tegenover de beoogde ontwikkeling van de Bed & Breakfast, mits geregeld wordt dat zelfstandig bewoning van de Bed & Breakfast verboden is. Het is daarnaast wenselijk dat de drie desbetreffende percelen één bestemming krijgen, waarbinnen de Bed & Breakfast voorziening naast de woonfunctie, tuin en de garages aan het West-Vaardeke mogelijk wordt.



Links uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Kom Oudenbosch” met de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Centrum’ . Het plangebied is weergegeven binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015. Rechts uitsnede verbeeldin met voorziene bestemming ‘Centrum’.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU) ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r..

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het bouwplan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

- a. bodem;
- b. waterhuishouding;
- c. cultuurhistorie;
- d. archeologie
- e. flora en fauna;
- f. akoestiek;
- g. bedrijven en milieuhinder;
- h. externe veiligheid;
- i. luchtkwaliteit;
- j. kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan het Besluit m.e.r..

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door

middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Ter plaatse van het planvoornemen zijn op dit moment een bestaande woning, bijgebouwen in de vorm van garages en erfverhardingen aanwezig. Bij de bouw van de Bed & Breakfast en bijbehorende voorzieningen gaan ingrepen in de bodem plaatsvinden. Een verkennend bodemonderzoek in deze fase is noodzakelijk.

Wematech Bodem Adviseurs b.v. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in oktober en november 2015 ter plaatse van het perceel. Doel van dit onderzoek is het verkrijgen van een inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 van dit bestemmingsplan.

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuigelijke beoordeling ter plaatse van de boringen sterke en matige bijmengingen aangetroffen met baksteen. Verder kan uit het verkennend bodemonderzoek geconcludeerd worden dat de bovengrond van het perceel plaatselijk matig verontreinigd is met lood. De overige bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik en PAK. De bovengrond ter plaatse van het voormalige kolenhok is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen.

Het aantreffen van matige verontreiniging met lood in de bovengrond zou kunnen wijzen op de aanwezigheid van een sterke verontreiniging in de directe omgeving van de matig verontreinigde boring. Aangezien er in de overige monsters geen matig of sterk verhoogde gehalten zijn aangetroffen en de matige verontreiniging hiermee voldoende is ingekaderd, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een sterke verontreiniging op de locatie. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient wel een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd waarin de bodem tevens op asbest wordt onderzocht conform NEN-5707. Tevens kan met dit onderzoek de matige loodverontreiniging in beeld worden gebracht. Vooralsnog wordt gesteld dat deze naar alle waarschijnlijkheid in direct verband staat met de bijmengingen met baksteen in de grond door de ligging van de locatie in de historische bebouwde kern van Oudenbosch. De geconstateerde matige verontreiniging vormt echter geen belemmering voor de planologische procedure. Er gelden dan ook geen gebruiksbeperkingen voor de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering vanuit planologisch oogpunt. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient wel aanvullend onderzoek plaats te vinden.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

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

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van 18 december 2015.. Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciaal beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het in oktober 2015 vastgestelde waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het is beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Beoordeling

Het planvoornemen voorziet in een toevoeging aan verharding door het bouwen van een bijgebouw voor een Bed & Breakfastvoorziening op het braakliggende binnenterrein. Op dit moment is het binnenterrein onverhard. De toename aan verhard oppervlak voor de Bed & Breakfast met bijbehorende voorzieningen bedraagt ca. 250 m². Volgens de regels van het Waterschap is er geen vergunning noodzakelijk voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam, aangezien de omvang van het te verharden oppervlak beneden de ondergrens van 2.000 m² blijft. De rest van het binnenterrein wordt als tuin aangelegd, waarbij voldoende ruimte ontstaat om het hemelwater ter plaatse te laten infiltreren. Het afvalwater zal gescheiden worden aangeboden, waarbij rekening wordt gehouden met de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Tenslotte zal er met het planvoornemen geen lozing plaatsvinden van uitlogende materialen.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de gestelde voorwaarden met betrekking tot het aspect water.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Gemeentelijke beleidsnota Halderberge 'Inspirerend verleden'

De gemeente heeft op 22 september 2011 een beleid vastgesteld waarin is vastgelegd dat zorgvuldig omgegaan wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de gemeente Halderberge. De beleidsnota stelt als visie dat cultuurhistorie een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge is en integraal onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge. Ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen moet cultuurhistorie dan ook een volwaardige plaats én inbreng krijgen. Daarnaast dient kennis te bestaan over de aanwezige cultuurhistorische en monument waarden. Aanvullend is op het beleid per 6 februari 2014 een gemeentelijke Cultuurhistoriekaart beschikbaar. De informatie op deze kaart is vergelijkbaar met de provinciale CHW.

Beoordeling

Op de provinciale CHS is het centrum van Oudenbosch aangeduid als 'Historische stedenbouw'. Steden, buurtschappen en dorpen die behoren tot deze aanduiding zijn herkenbaar en relatief gaaf gebleven doorheen de tijd. De aangeduide gebieden zijn representatief voor de diverse soorten stedenbouwkundige structuren in Noord-Brabant. In de toelichting bij de CHW staat dat het provinciaal beleid voor deze gebieden het behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten voorop stelt. De provincie zet daarbij in op samenwerken en stimuleren.

Het woonhuis in het plangebied is op de CHW aangewezen als 'overige bouwkunst'. Hiertoe behoren belangrijke historische bouwwerken, zoals boerderijen, woonhuizen,

fabrieken, molens, kerken, kastelen, bunkers, ruggen, grenspalen en standbeelden. Het woonhuis is tevens opgenomen als gemeentelijk monument in de Welstandsnota. De provincie wil deze bouwkunst behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Hierbij zet de provincie in op samenwerken en stimuleren.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: atlas.brabant.nl, 2015

Op de gemeentelijke Cultuurhistoriekaart is het plangebied, naast de aanduiding historische stedenbouw tevens aangemerkt als 'bebouwingsconcentratie (1830)'. Uitgangspunt hierbinnen is behoud van de kernkwaliteiten.

Aangezien het plan betreft het oprichten van een bijgebouw bij het woonhuis voor een Bed & Breakfast voorziening heeft de ontwikkeling voor het woonhuis als gemeentelijk monument geen impact met betrekking tot de cultuurhistorische waarde van het gebouw. De ontwikkeling bevindt zich niet aan de voorzijde van het perceel en zorgt er eveneens niet voor dat eventuele waardevolle elementen uit de historische stedenbouw in cultuurhistorische waarde kunnen dalen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het behouden van het archeologisch erfgoed. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op

basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Op het perceel van het planvoornemen is in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen met betrekking tot archeologische waarden in de vorm van 'Dubbelbestemming – Waarde – Archeologie historische bebouwing'.

Gemeentelijke beleidsnota Halderberge 'Ons geschreven verleden'

Het archeologiebeleid van de gemeente Halderberge van 22 september 2011 heeft tot doel het archeologisch erfgoed van de gemeente te beschermen en ontsluiten. Bij alle ruimtelijke plannen en ontwikkelingen, op structuur-, bestemmings- en vergunningsniveau, dienen de archeologische waarden volwaardig te worden meegewogen. Om een goede afweging te kunnen maken is archeologische kennis noodzakelijk. Als basiskennis dienen de vastgestelde archeologische advieskaarten. Vaak is meer gedetailleerde informatie noodzakelijk om een goede afweging te kunnen maken voor het beschermen van het archeologisch erfgoed. Om deze informatie te verkrijgen, dient onderzoek plaats te vinden.

Om inzicht te krijgen in welke archeologische vondsten in de gemeente Halderberge verwacht kunnen worden, hanteert de gemeente een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart maakt een onderscheidt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Onderhavig plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. In dit gebied zijn twee verwachtingswaarden mogelijk:

- Een hoge archeologische verwachting: in deze zone (kern en verspreide bebouwing) wordt de grootste kwantiteit aan archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) verwacht. Voorafgaand aan bodemingrepen is adequaat archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Een lage archeologische verwachting: in het overige deel van het stedelijk gebied wordt de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen (historische bebouwing) klein geacht. Voor deze gebieden gelden in principe geen restricties ten aanzien van de geplande ingrepen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de kern Oudenbosch, in het stedelijk gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Vroeg in de planvorming is verkennend archeologisch onderzoek dan ook noodzakelijk om de archeologische waarde van de grond in beeld te krijgen. In nagenoeg alle gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting worden eventuele vondsten aan of dicht onder het oppervlak verwacht. Daarnaast staat in de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vermeld dat de ontwikkeling gelegen is op een perceel met een gemeentelijk monument (het woonhuis aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15).

proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding te laten plaatsvinden ten tijde van de grondwerken ten behoeve van het realiseren van het planvoornemen.

Conclusie

Ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient het aspect archeologie nader onderzocht te worden. In het archeologisch onderzoek, beoordeeld en vrijgegeven door het Monumentenhuis Brabant op 19 november 2015, staan de mogelijkheden omschreven om de archeologische waarde van de gronden te behartigen. Archeologische begeleiding bij de nieuwbouw of de nieuwbouw combineren met het uitgraven van een of meer proefputten zijn opties die te zijner tijd overwogen kunnen worden. Eventuele archeologische waarden worden met dit bestemmingsplan beschermd door de opgenomen dubbelbestemming.

5.6 Flora en fauna

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling

Veldbiologische Werken heeft op 22 oktober 2015 een ecologisch vooronderzoek/quickscan uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan de Prof. Van Ginnekenstraat 15 / West Vaardeke 38 te Oudenbosch. Het vooronderzoek bestaat uit een bronneninventarisatie en locatie-onderzoek naar de aanwezigheid of potentiële aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Nabij het plangebied zijn geen beschermde gebieden gelegen met de aangewezen status van Natura 2000-gebied. Bovendien valt het gebied ook buiten de rijks- en provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uit de bevindingen van het ecologisch vooronderzoek / quickscan blijkt dat het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren (muizen en spitsmuizen), marterachtigen, Das en Rode Eekhoorn redelijkerwijs uitgesloten kan worden. Negatieve effecten op soorten uit deze soortgroep zijn dan ook uit te sluiten. De ingreep zal voor deze soortgroepen dan ook geen overtreding van de Flora- en faunawet inhouden.

Ten aanzien van vleermuisensoorten die in het plangebied kunnen voorkomen is uit dit ecologisch vooronderzoek / quickscan vastgesteld dat de tuinen en het braakliggend terrein geschikt zijn als foerageergebied voor vleermuissoorten. De voorgenomen ingreep zal geen schadelijk effect geven of beperking van foerageergebied betekenen, aangezien aansluitend op het plangebied talrijke foerageermogelijkheden aanwezig zijn.

In beide garages is op basis van aangetroffen sporen incidenteel verblijf van vleermuizen vastgesteld. Als winterverblijf zijn beide garages momenteel ongeschikt (onverwarmd/niet vorstvrij). Herstel / vernieuwing van de daken van de garages dient plaats te vinden in de winterperiode (1 november t/m 15 maart). In deze periode valt te verwachten dat er geen vleermuizen aanwezig zullen zijn in de binnenruimte. Bij herstel / vernieuwing van de dakbedekking buiten genoemde periode dient vervolgonderzoek naar vleermuizen conform Vleermuisprotocol te worden gedaan. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor vleermuissoorten is daarmee aan de orde.

Conclusie

Uit de bevindingen van quickscan Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten met uitzondering van het incidentele verblijf van vleermuizen. Om risico ten aanzien van het verstoren van vleermuizen te minimaliseren worden in het rapport aanbevelingen gedaan.

5.7 Akoestiek wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

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

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

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

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

Beoordeling

Het planvoornemen betreft het ontwikkelen van een Bed & Breakfast voorziening dat onderdeel uitmaakt van de functie recreatie. Recreatieve voorzieningen zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Een verdere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De VNG-brochure biedt voor gebieden waar levendigheid wordt nagestreefd ruimte voor functiemenging. Het kan hier onder andere gaan om dorpskernen of horecaconcentratiegebieden waarbinnen diverse functies, zoals detailhandel, horeca, lichte bedrijvigheid en wonen naast elkaar kunnen bestaan. Onderhavig plangebied is gelegen in het centrumgebied van Oudenbosch. Hier wisselen diverse functies elkaar af. In plaats uit te gaan van zonering tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies kan binnen een dergelijk gebied ruimte worden geboden aan drie categorieën die naast elkaar toelaatbaar zijn (A, B en C).

Beoordeling

Voor het centrumgebied van Oudenbosch kan worden uitgegaan van menging van functies in de categorieën A en B. Het betreft hier activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor de omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd (categorie A) en activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend met een zodanige milieubelasting voor de omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (categorie B). Een Bed & Breakfast dient te worden beschouwd als een activiteit in categorie A, als genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de VNG-brochure. Dergelijke functies zijn in het centrumgebied toelaatbaar zonder dat er een milieubelasting voor de omgeving ontstaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (Rrgs)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. De gegevens tonen dat in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die belemmerend kunnen zijn voor het planvoornemen. De meest nabij gelegen inrichting waarop het Bevi van toepassing is bevindt zich aan de Rooseveltstraat 44. Hier staat een tankstation met LPG-installaties. Op circa 130 meter afstand van het plangebied bevindt zich de meest nabij gelegen LPG-installatie van het tankstation. De grens van bijhorende risicocontour bevindt zich op 120 meter van het plangebied. Het Bevi is dus niet belemmerend voor onderliggend planvoornemen.

Conclusie

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

5.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit

¹ Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De rijks-, vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld in het kader van de externe veiligheid. In voorliggend plan zijn er geen transportassen aanwezig die in het kader van de externe veiligheid een risico zouden kunnen vormen voor het planvoornemen. De meest nabij gelegen transportas vormt de spoorlijn Roosendaal – Dordrecht. Over deze transportas worden toxische stoffen vervoerd. De transportas ligt op meer dan 200 meter van het plangebied. Slechts een beperkte verantwoording van het groepsrisico is benodigd.

Beperkte verantwoording groepsrisico

a. mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid

Gezien de afstand van de spoorlijn tot het plangebied dient rekening te worden gehouden met het risico van een toxische wolk. In geval van het zich voordoen van een scenario met een toxische wolk, dienen bewoners/gasten van de Bed & Breakfast de ramen en deuren te sluiten en eventuele luchtbehandelingsystemen af te sluiten. Geadviseerd wordt bij de nieuwbouw maatregelen te treffen ten aanzien van luchtdichtheid (en toepassing van een centrale afzetmogelijkheid van ventilatie- en aircosystemen. Bij de nadere uitwerking van bouwplannen dient hiermee rekening gehouden te worden.

b. mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Bij eventuele calamiteiten is de brandweer binnen 8 minuten bij het plangebied conform het Dekkings- en spreidingsplan 2015-2019 van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en de bijbehorende ingevulde postcodechecker. In de omgeving van het plangebied moet een bluswatervoorziening aanwezig zijn die binnen drie minuten na aankomst van een tankautospuiter deze van bluswater kan voorzien. Dat is conform de blusmatrix Brabant van de Brandweer Midden- en West-Brabant het geval.

c. mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich een woning en een bed & breakfast. Aangenomen wordt dat de bewoners en verblijfsrecreanten zich zelfstandig kunnen voortbewegen en in veiligheid kunnen brengen bij eventuele calamiteiten. Er is bijvoorbeeld geen sprake van een zorg gerelateerde zorgfunctie ter plaatse.

Conclusie

Het Bevt vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

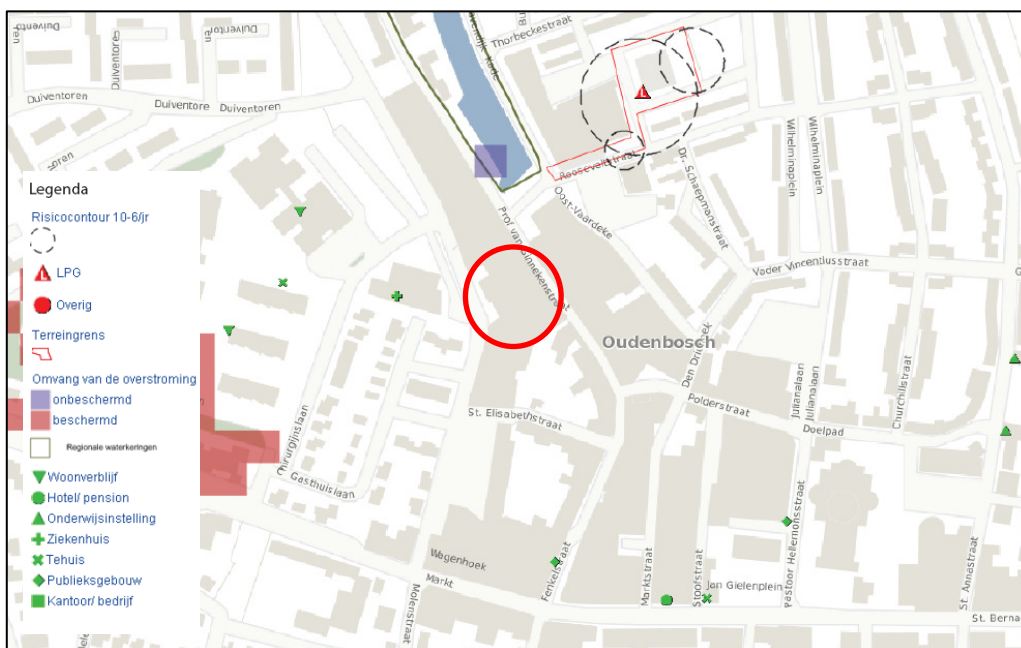
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Wanneer sprake is van buisleidingen dient de gemeente in bestemmingsplannen een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. Daarnaast worden er eisen gesteld aan het verwerken van de ruimtelijke reservering in een bestemmingsplan. De ruimtelijke reserveringen dienen binnen 5 jaar opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Conclusie

Het Bevb is geen belemmering voor onderliggend planvoornemen.



Uitsnede van de risicokaart die de externe veiligheidsrisico's weergeeft van de Prof. Van Ginnekenstraat 15. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen.

Bron: nederland.risicokaart.nl, 2015

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een Bed & Breakfast voorziening, waar het niet mogelijk is om permanent en afzonderlijk in te gaan wonen. Desondanks kan qua verslechtering van de luchtkwaliteit wel gekeken worden naar de wettelijke ondergrens die geldt voor het gebruik wonen, aangezien deze functie qua gebruik intensiever is dan de Bed & Breakfast voorziening. De wettelijke ondergrens is hierbij gesteld op 1500 woningen. Aangezien het in dit planvoornemen gaat om de ontwikkeling van een Bed & Breakfast voorziening met twee kamers, kan gesteld worden dat voorliggende ruimtelijke ontwikkeling een project is die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

5.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer ².

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken ³.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

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

5.12 Besluit m.e.r.

Toetsingskader

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

In het plangebied worden wordt de realisatie van een Bed & Breakfast voorziening en een bestemmingsplanwijziging mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van bijvoorbeeld 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling,

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

die vergelijkbaar is met het wonen, maar niet permanent bewoond zal worden, ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort tevens niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en maakt het geen onderdeel uit van een Belvédèregebied. Er is derhalve geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Onderhavig plan is conform de SVBP 2012 opgesteld.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op het bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”.

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. Ook hier sluit de opzet van de regels aan op het bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor een omschrijving van de meeste begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Centrum

De bestemming 'Centrum' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Kom Oudenbosch". De bestaande rechten worden daarmee gerespecteerd. Binnen de bestemming is door middel van een aanduiding de Bed & Breakfast als extra functie toegevoegd. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding is de Bed & Breakfast toegestaan. Binnen deze aanduiding kan een bijgebouw met twee kamers en bijbehorende voorzieningen (zwembad/sauna) worden opgericht. De legale, bestaande bijgebouwen, onder andere de garages aan het West-Vaardeke 38, zijn aangeduid op de verbeelding.

De bestemming 'Centrum' is een verzamelbestemming, waarbinnen diverse functies zijn opgenomen, die onderling ook uitwisselbaar zijn. Binnen de bestemming zijn de volgende functies mogelijk:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoor;
- maatschappelijk;
- ondersteunende horeca;
- wonen.

Voor detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw. Ondersteunende horeca is toegestaan binnen de centrumfuncties tot een maximale oppervlakte van 20 % van de hoofdfunctie, met een maximum van 30 m².

Het bouwvlak is afgestemd op de omvang van het perceel, de aanwezige bebouwing en de ligging in het centrum. De bouwwijze van het hoofdgebouw is vastgelegd conform de bestaande situatie.

Artikel 4: Waarde – Archeologie historische bebouwing

De bestemming 'Waarde – Archeologie historische bebouwing' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Kom Oudenbosch".

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is vastgelegd dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 6: Algemene bouwregels

Dit artikel omvat diverse (bouw)regels ten aanzien bestaande maatvoering, ondergronds bouwen en vervangende (nieuw)bouw.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is vastgelegd wat in ieder geval als strijdig gebruik gezien wordt. Tevens bestaat de mogelijkheid om in afwijking van de gebruiksregels uit artikel 3 niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis te verrichten.

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel omvat de regelingen welke gelden voor de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 11'.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel voorziet het bevoegd gezag in de mogelijkheid om voor diverse aspecten in afwijking van de regels uit de overige artikelen een omgevingsvergunning te verlenen. Het gaat hierbij onder andere over afwijkende (hoogte)maten en het op kunnen vangen van meetverschillen. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 10: Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een

omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 11: Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Prof. Van Ginnekenstraat 15".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassen grondexploitiewet

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er is een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en in de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot planschade.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan diverse (bestuurlijke) instanties. Deze instanties hebben gereageerd per mail of per brief. Allen hebben aangegeven dat hun belangen afdoende zijn gewaarborgd of dat het planvoornemen geen invloed heeft op hun belangen. Ter aanvulling op het aspect externe veiligheid – transport is in onderhavige toelichting een beperkte verantwoording van het groepsrisico toegevoegd in navolging van de overlegreactie van de Brandweer Midden- en West-Brabant. De diverse reacties zijn als bijlage 4 aan onderhavige toelichting toegevoegd.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ex artikel 3.8 Wro met ingang van 30 juni 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 13 oktober 2016.

