

Toelichting

wijzigingsplan “Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2012-06-27
Plan identificatie:	NL.IMRO.1655.BPW1002-C001

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Wijzigingsplan
"Kapelstraat ong., nabij 2a te Oudenbosch"

Opdrachtgever: Fam. Schouw – De Bont
Kerkstraat 4
4758 BK Standaardbuiten

Ontwerp:


Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 100660

Rapportnummer 100660.01

Datum: 27 juni 2012

Status: vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Proces	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Europees- en rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijke beleid	17
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
4.1	Water	19
4.2	Natuur	20
4.3	Cultuurhistorie	20
4.4	Bedrijfshinder	23
4.5	Geluid	24
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Bodemkwaliteit	25
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Technische infrastructuur	26
4.10	Totaalbeeld aspecten	26
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	27
5.1	Uitgangspunten	27
5.2	Beheer	27
5.3	Nieuwe ontwikkelingen	27
5.4	Beeldkwaliteit	29
5.5	Landschappelijke inpassing	29
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Algemene toelichting plankaarten	31
6.3	Algemene toelichting voorlichting	31
6.4	Toelichting bestemmingen	31
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 8	Overleg en inspraak.....	33

Bijlagen:

- Beoordeling en advies archeologisch onderzoeksrapporten, Monumentenhuis Brabant bv, 31 januari 2011.
- Aanvullend onderzoek Vecoplant, 28 april 2011.
- Notitie beoordeling zienswijze, gemeente Halderberge.

Afzonderlijke bijlagen:

- Archeologisch onderzoek, Becker & Van de Graaf bv, 1 maart 2011.
- Bodemonderzoek, Milec, 20 januari 2012.
- Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestiek Adviesbureau, 23 januari 2012.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de zorgsector is een trend gaande naar vermaatschappelijking. Zorgcliënten dienen volwaardig te kunnen deelnemen aan het maatschappelijk verkeer, zoals aan het arbeidsproces. Eén van de mogelijkheden is een kleinschalige woonomgeving met dagbesteding.

De locatie Kapelstraat ong., nabij 2a te Oudenbosch heeft een agrarische bestemming. Het initiatief is om deze bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming wonen en maatschappelijke voorzieningen. In het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch' is de locatie Kapelstraat ong., nabij 2a aangewezen als 'wro-zone – wijzigingsgebied-1' (artikel 3.5.3) welke deze wijziging mogelijk maakt, mits wordt voldaan aan de gestelde regels.

Het voornemen is om een woning met een dagbesteding ten behoeve van de opvang van mensen met een verstandelijke beperking op te richten. De woning wordt zowel gebruikt voor het wonen als voor de maatschappelijke voorziening. Per dag zullen er ongeveer 4 à 5 mensen tegelijkertijd aanwezig zijn. Zij zullen verschillende binnen en buiten activiteiten verrichten. Gedacht kan worden aan kippen voeren, in de tuin werken, taart bakken en andere creatieve bezigheden.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Oudenbosch. Oudenbosch maakt deel uit van de gemeente Halderberge. De gemeente Halderberge is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente ODB, sectie F, onder nummer 35. In figuur 1 en 2 wordt de planlocatie weergegeven op de topografische kaart en de luchtfoto.



Figuur 1: topografisch kaart met daarop de planlocatie aangegeven

Figuur 2: Luchtfoto met daarop aangegeven de planlocatie

1.3 Doel

Doel van deze toelichting behorend bij het wijzigingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de realisering van een woonfunctie met maatschappelijke voorziening aan de Kapelstraat ong., nabij 2a te Oudenbosch.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch':

- vaststelling door de gemeenteraad op 4 februari 2010;
- onherroepelijk verklaard door Raad van State op 2 november 2011.

1.5 Proces

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de aspecten met betrekking tot het milieu. Het bouwplan wordt weergegeven in hoofdstuk 5. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

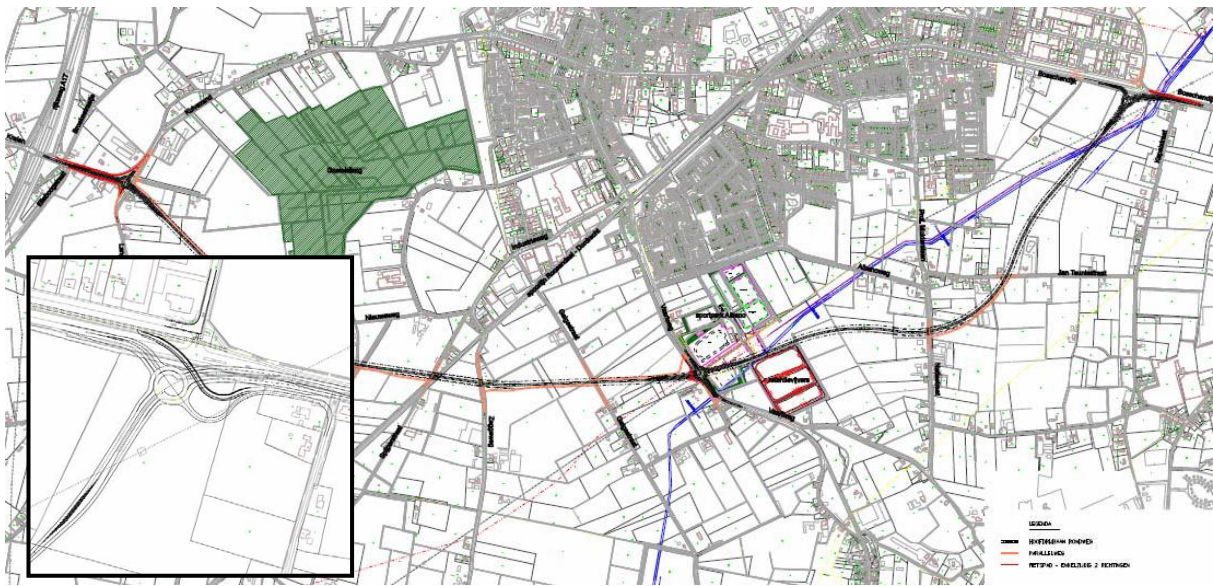
2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Verkeersstructuur

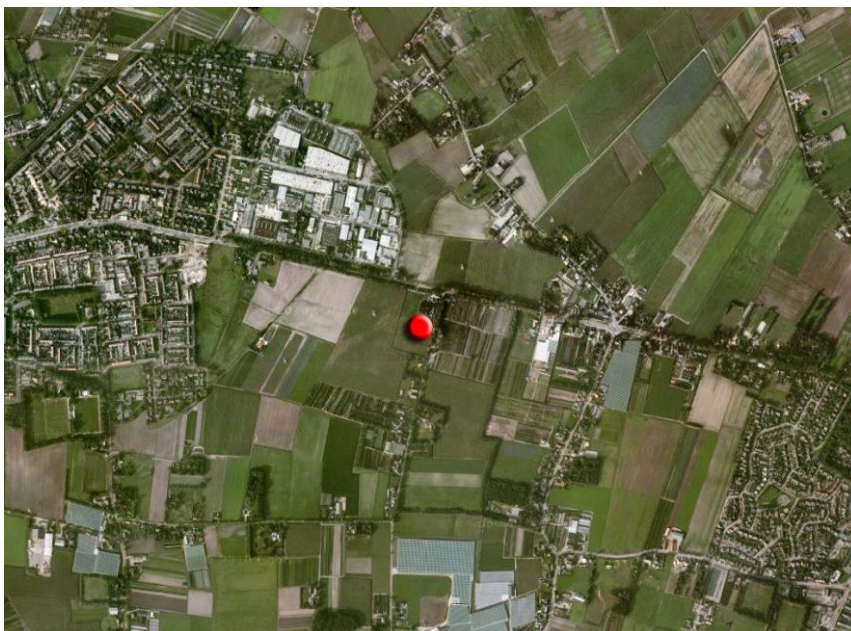
Het plangebied ligt aan de Kapelstraat ong., nabij 2a. De Kapelstraat is bereikbaar via de Bosschendijk, welke de belangrijkste verbindingroute vormt tussen Hoeven en Oudenbosch.

In de nabije toekomst wordt aan de westzijde van het plangebied de 'Rondweg Oudenbosch' gerealiseerd. De rondweg sluit aan op de Bosschendijk door middel van een rotonde.

In figuur 3 is de verkeerstructuur weergegeven, met rood zijn enkele hoofdontsluitingen van de kern Oudenbosch weergegeven, met wit is de secundaire verkeersstructuur van het plangebied aangegeven.



Figuur 3: Plan 'Rondweg Oudenbosch'



Figuur 4: Verkeersstructuur in de omgeving van de planlocatie

2.1.2 Groenstructuur

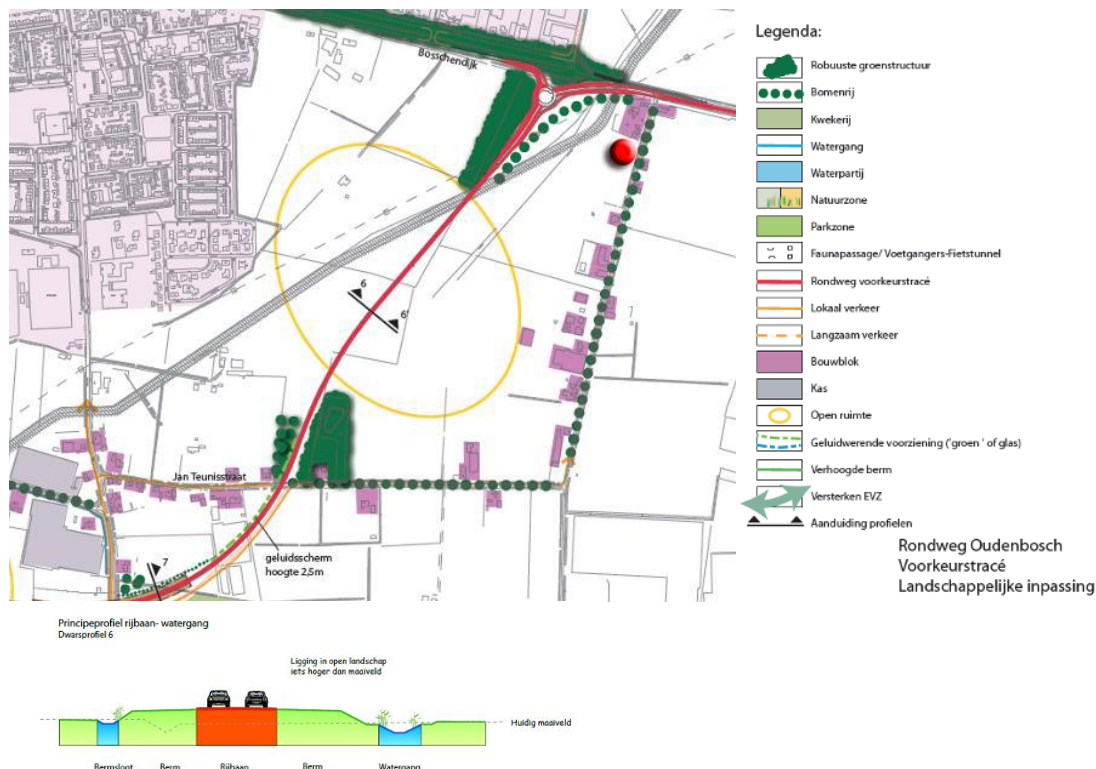
Het gebied bestaat voornamelijk uit weilanden en akkers met een open karakter, hier en daar is bebouwing aanwezig, hierdoor ontstaan vanuit de Kapelstraat doorzichten naar het landschap. Vanuit de achterkant van de locatie Kapelstraat ong., nabij 2a is een ruim uitzicht naar het achterlandschap. In de nabije toekomst wordt hier de 'Rondweg Oudenbosch' gerealiseerd. De planlocatie wordt van de rondweg gescheiden door middel van een bomenrij, waardoor het groenkarakter blijft behouden. Langs de zijden van de rondweg wordt een nieuwe berm-sloot en watergang gegraven, om de wateraan- en -afvoer van het oppervlakte water te kunnen garanderen. Langs de Kapelstraat zijn laanbomen voorzien.



Figuur 5: Uitzicht op de planlocatie



Figuur 6: Laanbomen aan de Kapelstraat



Figuur 7: Landschappelijke inpassing 'Rondweg Oudenbosch'

2.1.3 Bebouwingsstructuur

In de omgeving van de planlocatie bestaat het buitengebied uit verspreid staande bebouwing, georiënteerd op de aanliggende weg. De kern Oudenbosch ligt ten noordwesten van de planlocatie. Momenteel is op de planlocatie geen bebouwing aanwezig.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

Nabij de planlocatie zijn veelal burgerwoningen in de vorm van vrijstaande woningen en agrarische bedrijfswoningen aanwezig. In figuur 8 is een functiekaart weergegeven ter hoogte van de planlocatie.

2.2.2 (Agrarische) bedrijven

Binnen een straal van 200 meter vanaf het plangebied zijn geen (agrarisch) bedrijven aanwezig. In de omgeving ligt op een afstand van ca. 230 meter het Tuincentrum De Kruiwagen (Kapelstraat 4a) en op een afstand van ca. 315 meter Boomkwekerij Vecoplant De Vossenbergh (Kapelstraat 6a), het perceel behorende bij het bedrijf ligt binnen een straal van 200 meter tegenover de planlocatie, dit perceel bestaat uit agrarische grond.

2.2.3 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen een straal van 200 meter rond de planlocatie bevinden zich geen maatschappelijke voorzieningen.



Figuur 8: Functiekaart planlocatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 *Nota Ruimte*

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

De voorgestane ontwikkeling draagt mee met een vitaal platteland, door de ruimtelijke kwaliteit wordt door de ontwikkeling gewaarborgd en draagt mee aan de (plattelands)economie. De ontwikkeling is niet in strijd met de Nota Ruimte.

3.1.4 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.1.5 *Wet op de archeologische monumentenzorg (nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

3.1.6 *Water*

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of Bestemmingswijziging.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

3.1.7 Flora- en Faunawet

De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van de inheemse flora en fauna. Door, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen, stil te staan bij aanwezige natuurwaarden, kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Voor algemene soorten geldt een vrijstellingsbesluit.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen betrekking op de voorgestane ontwikkeling.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave van periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

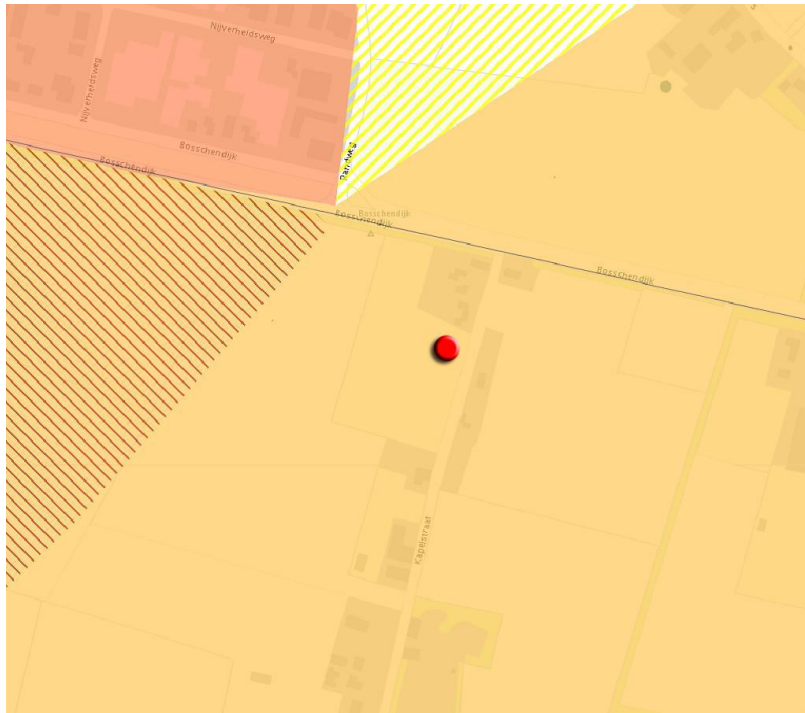
1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. Stimuleren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

In figuur 9 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie valt onder het landelijk gebied, gemengd landelijk gebied.

Het landelijke gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

De provincie wil in het landelijke gebied het volgende bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling
3. Een duurzame land- en tuinbouw
4. Versterking van het landschap



Legenda

		bestaand	in studie	af te waarden
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw			
	Groenblauwe mantel			
	Waterbergingsgebied			
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied			
	Accentgebied agrarische ontwikkeling			
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied			
	Hoogstedelijke zone			
	Stedelijk knooppunt			
	Goederen knooppunt			
	Zoekgebied verstedelijking			
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Kernen in het landelijk gebied			
	Agrofood-cluster West-Brabant			
	Logistiek Park Moerdijk			
	Regionaal bedrijventerrein			
	Stedelijk gebied			
	Bos en heide			

		bestaand	in studie	af te waarden
Infrastructuur	Wegennet			
	Hoofdweg			
	Onderliggende weg			
Spoornet	Hogesnelheidslijn			
	OV-netwerk Brabantstad			
	OV-netwerk HOV regionaal			
	Intercitystation			
	Station			
Vaarwegennet	Overig spoor			
	Goederen spoor			
	Vaarweg			
Luchthavens	Knooppunt Eindhoven Airport			
	Luchthaven			
Buisleidingennet	Buisleiding			
Plangrens				
Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (binnen en buiten de provincie)				

Figuur 9: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven: gemengd landelijk gebied en accentgebied agrarische ontwikkeling. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Dit sluit aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopgebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorg economie.

De locatie Kapelstraat ong., nabij 2a ligt in het West-Brabantse veengebied. Deze maken deel uit van het zwak golvende dekzandlandschap. Voor deze gebieden heeft de Provincie de ambitie om de kleinschaligheid van de oude zandontginningsgebieden te versterken.

De activiteiten die op de planlocatie Kapelstraat ong., nabij 2a plaatsvinden zijn gerelateerd aan het buitengebied. De activiteiten staan ten dienste van de kleinschalige zorg economie. Door de voorgenoemde activiteiten op de planlocatie past het plan in de SVRO.

3.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

In figuur 10 en 11 zijn de uitsneden weergegeven van de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. Uit deze kaarten blijkt dat de planlocatie gelegen is in het verwevingsgebied, agrarisch gebied en niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

In het agrarisch gebied wordt onderscheid gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarisch economie wordt nagestreefd.

In het agrarisch gebied en niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand gebied kan een maatschappelijke voorziening worden gevestigd, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot:

- a. een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare;
- b. een grootschalige voorziening.

Binnen een niet-agrarische ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is het niet mogelijk een nieuwbouw woning te plaatsen.

De ontwikkeling draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie. Er worden nieuwe kleinschalige voorzieningen opgericht ten behoeve van de woonfunctie en de maatschappelijke voorzieningen.

Het plan is in strijd met de regels van de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Er mogen geen nieuwbouw woningen worden gerealiseerd binnen een niet-agrarische ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Echter binnen het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch' is de locatie Kapelstraat ong., nabij 2a aangewezen als 'wro-zone – wijzigingsgebied-1' (artikel 3.5.3), welke mogelijk maakt een woning met niet grootschalige voorziening op de planlocatie te realiseren, mits wordt voldaan aan de gestelde regels.



Figuur 10: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening Ruimte, provincie Noord-Brabant



Figuur 11: Uitsneden kaarten behorende bij de Verordening Ruimte, provincie Noord-Brabant

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus Gemeente Halderberge

In de StructuurvisiePlus doet de gemeente Halderberge voorstellen voor de gewenste ontwikkelingen vanuit de eigen kwaliteiten en potenties. De gemeente wil voor de eigen gemeentelijke beleidsvoering beschikken over een toetsingskader voor ruimtelijk relevante ontwikkelingen die zich de komende 10, 15 jaar in de gemeente kunnen gaan voordoen. Deze ontwikkelingen kunnen aan de hand van de StructuurvisiePlus getoetst worden op hun bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente binnen een provinciaal perspectief.

Een rondweg ten zuiden van Oudenbosch biedt goede waarborgen voor het verkrijgen van een duurzaam veilige wegenstructuur, voor de kern Oudenbosch, maar ook voor de gemeente Halderberge. De verkeersveiligheid neemt toe door een verminderde verkeersdruk op de Marktraverse. Hierdoor ontstaan (ontwikkelings)kansen voor veel voorzieningen binnen het centrum van Oudenbosch. Voor de bestaande bedrijventerreinen biedt een dergelijke structuurweg betere voorwaarden voor een goede, snelle, en verkeersveilige verknoping met het rijkswegennet. De ligging van de weg wordt bepaald door de natte gebieden direct grenzend hieraan.

In de StructuurvisiePlus is een actueel duurzaam structuurbeeld opgesteld. De planlocatie Kapelstraat ong. is gelegen in een besloten nederzettingszone zandgronden. Op de strategiekaart is de locatie aangeduid als gericht op landschappelijk inpassen verstedelijking.

De beoogde ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, de ontwikkeling is geen stedelijke aanzet. De ontwikkeling past binnen de beleidskader van de StuctuurvisiePlus van de gemeente Halderberge.

3.3.2 Bestemmingsplan Rondweg Oudenbosch

De locatie is in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de volgende bepaling (artikel 3.5.3) opgenomen:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied-1' te wijzigen ten behoeve van wonen en maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de opvang van mensen met een verstandelijke beperking, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwing dient te passen in de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van het gebied;*
- b. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen;*
- c. de inhoud van de woning bedraagt niet meer dan 750 m³;*
- d. de bouwhoogte van de woning bedraagt niet meer dan 12m;*
- e. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 150 m²;*
- f. de goot en nokhoogte van bijgebouwen bedraagt respectievelijk niet meer dan 3 en 5m;*
- g. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;*
- h. en er indien noodzakelijk een verantwoordingsplicht is uitgevoerd ten aanzien van externe veiligheid.*

3.3.3 Masterplan welzijn wonen en zorg

In samenwerking met Bernardus Wonen is door de gemeente Halderberge in 2005 het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg vervaardigd. Het Masterplan omvat een set van ambities, maatregelen en afspraken op het gebied van welzijn, wonen en zorg.

De extramuralisering van de zorg wordt erkend als één van de grote thema's van deze tijd, maar is binnen de gemeente geen doel op zich. Extramuralisering is een afgeleide van het feit dat veel mensen uit de doelgroep (ouderen met een lichte functiebeperking, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex)psychiatrische patiënten) zelfstandig willen blijven wonen. Als aan die wens kan worden tegemoet gekomen, kan de capaciteit in intramurale instellingen op termijn enigszins verminderen.

Bij de opstelling van het Masterplan WWZ wordt rekening gehouden met het voornemen van het rijk om de zelfredzaamheid van de burger voorop te stellen. Dit betekent dat het beroep op de mantelzorg en het vrijwilligerswerk zal toenemen en dat de structuren rond mantelzorg en vrijwilligers werk versterkt zullen moeten worden.

Op de planlocatie wordt ingespeeld op de ontwikkelingen, zoals omschreven in het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg. Het bieden van mantelzorg komt tegemoet aan de individuele wensen van de initiatiefnemer en zijn of haar ouders.

De dagbesteding ten behoeve van de opvang van mensen met een verstandelijke beperking richt zich op zelfredzaamheid.

3.3.4 Archeologie

De gemeente Halderberge heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gemeentelijke grondgebied opgesteld. Op de archeologische verwachtingskaarten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting.

Op de kaart 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart stedelijk gebied' is de locatie Kapelstraat ong., nabij 2a aangemerkt als 'kern en verspreide bebouwing' met een hoge archeologische verwachting. In paragraaf 4.3 komt de cultuurhistorie verder aan bod.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

De ontwikkeling van de onderhavige locatie is gebonden aan diverse randvoorwaarden en uitgangspunten, deze bestaan veelal uit milieuaspecten. De aspecten waarop in dit hoofdstuk nader wordt ingegaan zijn:

- Water
- Natuur
- Cultuurhistorie
- Bedrijfshinder
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Bodemkwaliteit
- Externe veiligheid
- Technische infrastructuur
- Parkeren/verkeer

4.1 Water

Grondwaterbeschermingsgebied:

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie:

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend. Het vuilwater wordt op de drukriolering aangesloten. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel.

Aangezien het voorgestane plan buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets:

De toename van het verhard oppervlak is kleiner dan 2000m². Bij een toename minder dan 2000m² is geen watertoets benodigd. De toename van de verharding van de locatie bedraagt ca.210 m².



Figuur 12: Verhard oppervlak

4.2 Natuur

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch' is er voor het gehele plangebied een natuurtoets uitgevoerd om eventuele strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de huidige Flora- en faunawet op te sporen en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

Op de planlocatie bevinden zich geen (strik) beschermde diersoorten die de voorgenomen plannen kunnen beïnvloeden.

Gelet op het bovenstaande en de nieuwe ontwikkelingen op het perceel kan gesteld worden dat de beschermde soorten niet belemmerd worden. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

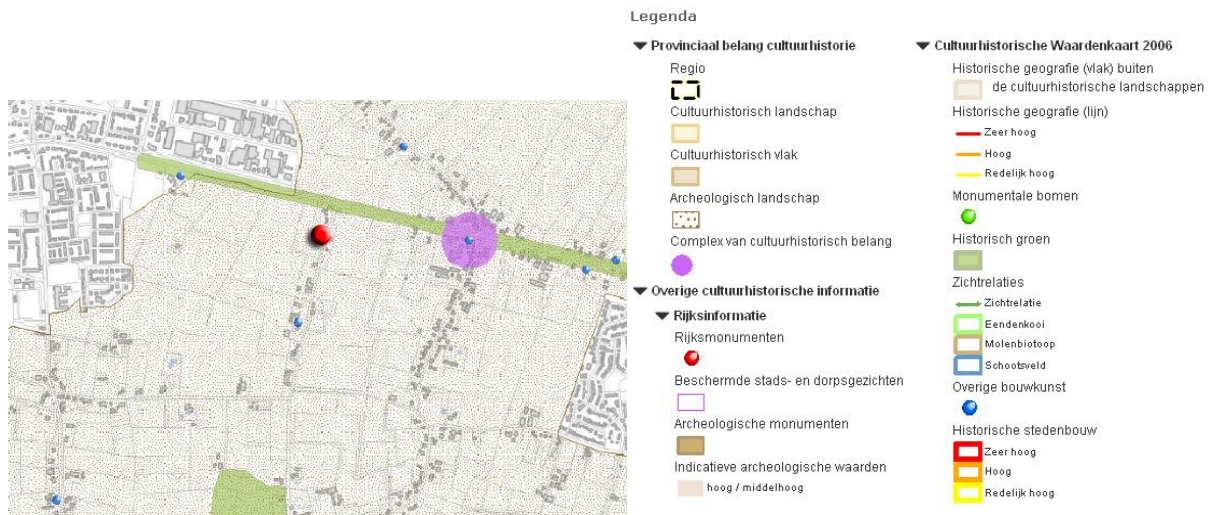
4.3 Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Halderberge staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

4.3.1 Archeologie

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In figuur 13 is een uitsnede van de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft op de voorgestane locatie aan dat er een lage verwachtingswaarde aanwezig is. De planlocatie is gelegen nabij historisch groen, welke geen directe invloed heeft op de locatie.



Figuur 13: Cultuurhistorische waardenkaart 2010

In figuur 14 zijn verschillende uitsneden van de archeologische advieskaarten buitengebied van de gemeente Halderberge weergegeven. De gemeente Halderberge maakt onderscheid in hoge, middelhoge, lage, onbekende archeologisch verwachtingswaarden. Voor de verschillende verwachtingswaarden geeft de gemeente een advies voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente Halderberge geeft op de planlocatie een hoge verwachting op vroege landbouwers (neo—vme) en deels kan een historische bebouwing worden verwacht.

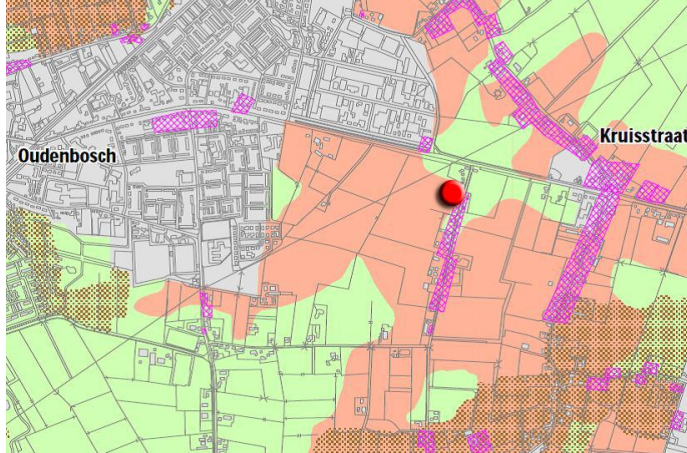
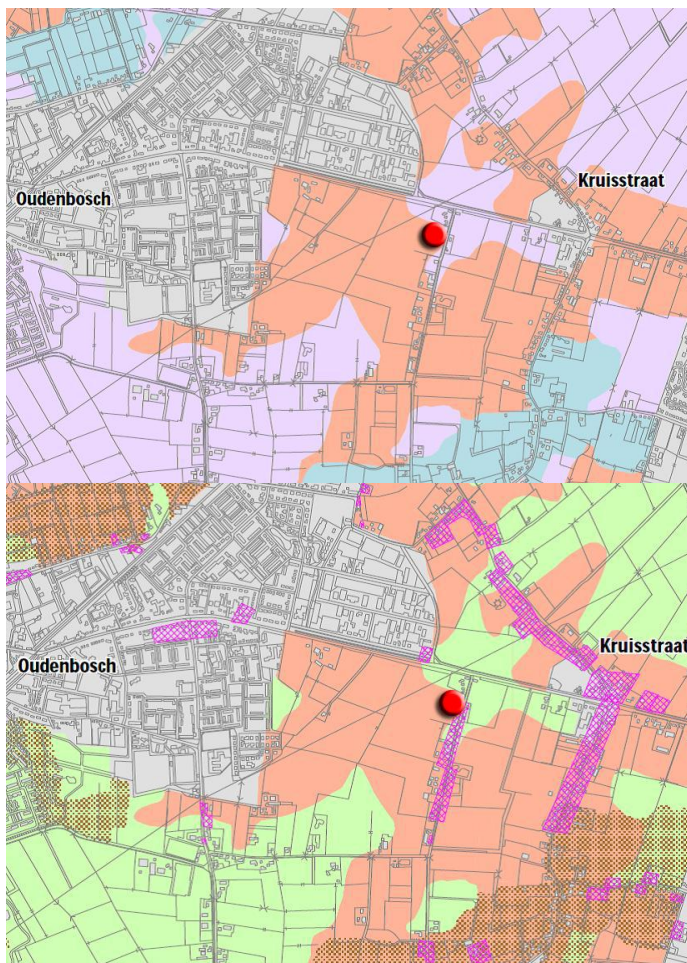
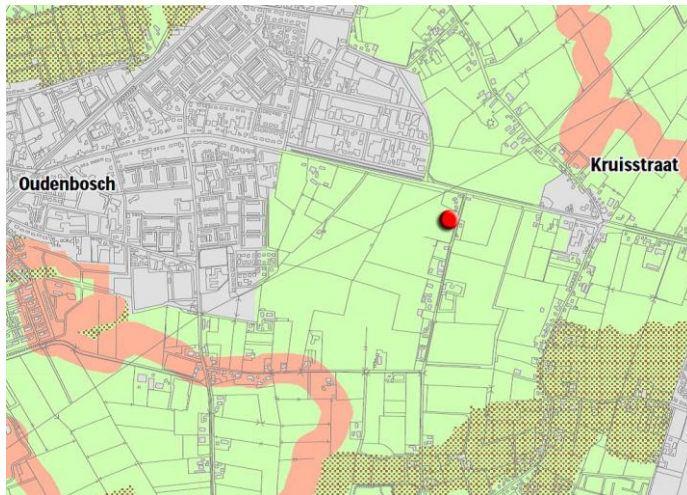
De gemeente Halderberge geeft het advies bij een hoge verwachtingswaarde dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor bodemingrepen dieper dan de bouwvoor.

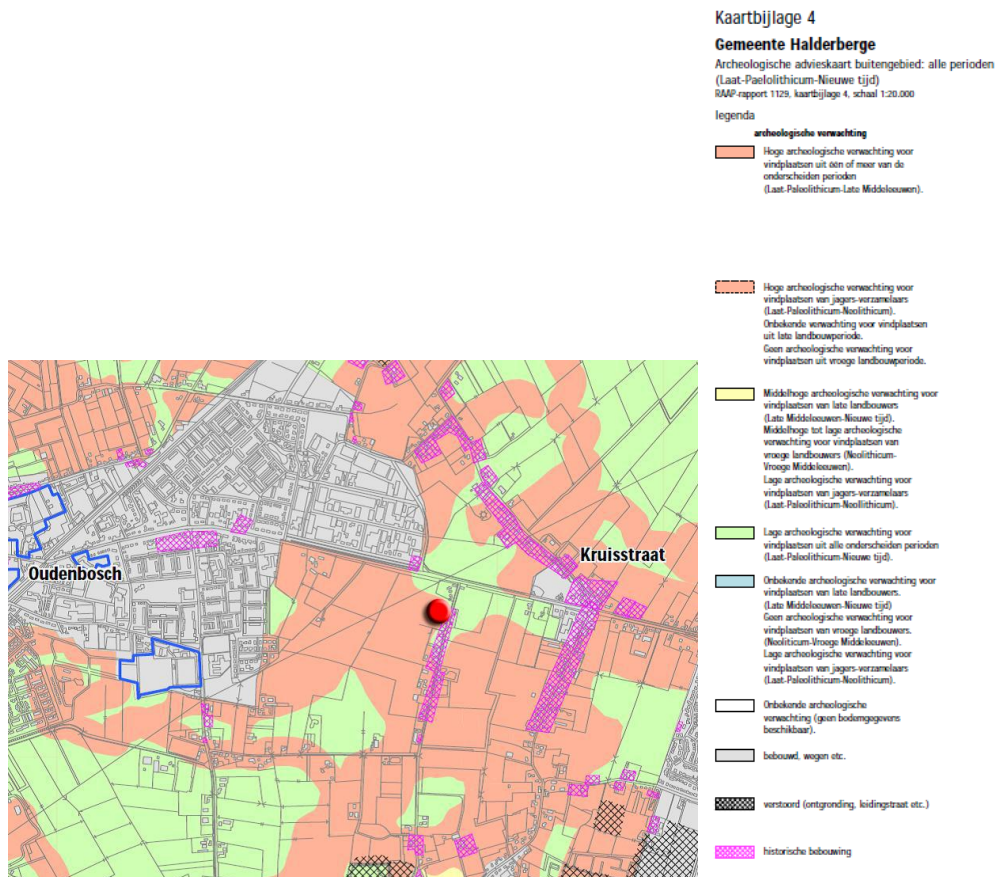
Onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf heeft in opdracht van Architecten Buro Schoenmakers een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase door middel van boringen uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn, voornamelijk in de bovenste 40 cm, aardewerkresten aangetroffen. Dit zou kunnen duiden op de aanwezigheid van bewoning vanaf de Late-Middeleeuwen. Maar de scherfjes kunnen ook van elders zijn aangevoerd. Bij de bestudering van historisch kaartmateriaal zijn geen aanwijzingen gevonden voor bewoning van de planlocatie na 1744.

Monumentenhuys Brabant sluit niet uit dat bewoning van vóór 1744 wel mogelijk blijft, maar betwijfelt of een proefsleuven onderzoek hier uitsluitend zal geven. Zij adviseren daarom de locatie vrij te geven voor de ontwikkeling, onder voorwaarde dat in het gemeentelijk selectiebesluit wordt opgenomen dat bij eventuele toevallsvondsten melding wordt gedaan conform art. 5.3 van de herziene Monumentenwet.

4.3.2. Cultuurhistorie

Aan de locatie zelf wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische waarde toegekend.





Figuur 14: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

4.4 Bedrijfshinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Volgens de publicatie van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' kan gesteld worden dat elk bedrijf onder een milieucategorie valt. Hieronder worden de omliggende bedrijven weergegeven:

Afstand $\pm$ 330 meter	Boschdijk 140	Tuincentrum De Bont
Afstand $\pm$ 160 meter	Boschdijk 219	St. Bernardus Wonen
Afstand $\pm$ 230 meter	Kapelstraat 4a	Mts Boomkwekerij Tuincentrum De Kruiwagen
Afstand $\pm$ 315 meter	Kapelstraat 6a	Boomkwekerij Vecoplant De Vossenbergh, het perceel tegenover de planlocatie behoort bij de boomkwekerij en is in gebruik als agrarische grond.

De richtafstand van bovenstaande bedrijfsactiviteiten reikt niet over het plangebied. Voor boomkwekerijen geldt op grond van VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtwaarde van maximaal 30 meter op basis van het aspect geluid. De VNG-brochure geeft indicatieve afstanden op basis waarvan een inschatting kan worden gegeven over de potentiële milieu-impact van een bedrijf. Uit jurisprudentie blijkt dat doorgaans een afstand van 50 meter wordt aangehouden voor mechanische gewasbescherming waarbij drift kan opleveren, in de omgeving is geen sprake van mechanische gewasbescherming. Uit het aanvullend onderzoek Vecoplant blijkt dat als er sprake is van mechanische gewasbescherming, ruimschoots kan worden voldaan aan de genoemde afstand van 50 meter. Kortheidshalve wordt hier naar het aanvullend onderzoek Vecoplant verwezen in de bijlage.

Uit het voorstaande blijkt dat de beoogde ontwikkeling op de Kapelstraat ong., nabij 2a geen hinder oplevert voor de omliggende woningen en bedrijven.

De voorgestane maatschappelijk ontwikkeling, het realiseren van dagzorg voor een vijftal mensen met een verstandelijke beperking, kan worden gezien als een beroep aan huis. Bovendien wordt niet met (landbouw)machines gewerkt. Een belemmering ten aanzien van de omliggende woningen dan wel de omliggende bedrijvigheid is niet aanwezig.

4.5 Geluid

In de zin van de Wet geluidhinder is een woning een geluidsgevoelig object. In deze wet zijn voorkeursgrenswaarde van 48 dB opgenomen voor de gevelbelasting op de woning.

Middels een akoestisch onderzoek wordt duidelijk of het bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Door Akoestisch Adviesbureau Kraaij is een akoestisch rapport uitgevoerd tot betrekking van geluidbelasting.

Deze is opgenomen als afzonderlijke bijlagen.

De geluidsbelastingen zijn berekend via standaardmethode II uit het "Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006", als bedoel in artikel 110 van de Wet geluidhinder

Op de planlocatie zal bij het bijgebouw voor mantelzorgers een overtreding van 1 dB plaatsvinden op de noordelijke zijgevel op de 1^e verdieping.

Maatregelen om de geluidsbelasting op de bovengenoemde gevel te reduceren zijn noodzakelijk. Om te reduceren zijn bronmaatregelen en maatregelen in de overdrachtsfeer denkbaar, maar zijn beide kosten technisch afgeraden.

Als de 1^e verdieping voor mantelzorgers als een geluidgevoelige ruimte bestemd wordt zal er toestemming moeten komen voor een hogere toegestane waarde. Mocht dit niet mogelijk zijn dan moet de noordgevel op de 1^e verdieping als dove gevel uitvoeren of de 1^e verdieping als niet geluidsgevoelige ruimte te bestemmen.

Naar aanleiding van het akoestisch rapport VL.1027R01 zijn namens de gemeente Halderberge door de Regionale Milieudienst een drietal opmerkingen geplaatst. De opmerkingen zijn door de akoestisch adviseur telefonisch met de RMD besproken op 12 april 2012. Hierbij de aanvulling zoals afgesproken met de RMD:

1. De verkeerscijfers, wegdekverharding en dergelijke zijn rechtstreeks overgenomen uit het akoestisch rapport behorende bij de bestemmingsplanprocedure voor de rondweg rond Oudenbosch. De informatie uit dit technisch bijlagerapport is ingezien door medewerkers van Schoenmakers Advies Achtmaal BV op het gemeentehuis. De relevante informatie is gekopieerd en gebruikt voor onderhavig akoestisch rapport.
2. Een etmaalintensiteit kan zowel een werkdag- als weekdaggemiddelde zijn. Gerapporteerd is dat gerekend is conform het Reken- en meetvoorschrift. Dit betekent impliciet dat er sprake is van een weekdaggemiddelde.
3. Bijlageblad is bijgevoegd

4.6 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

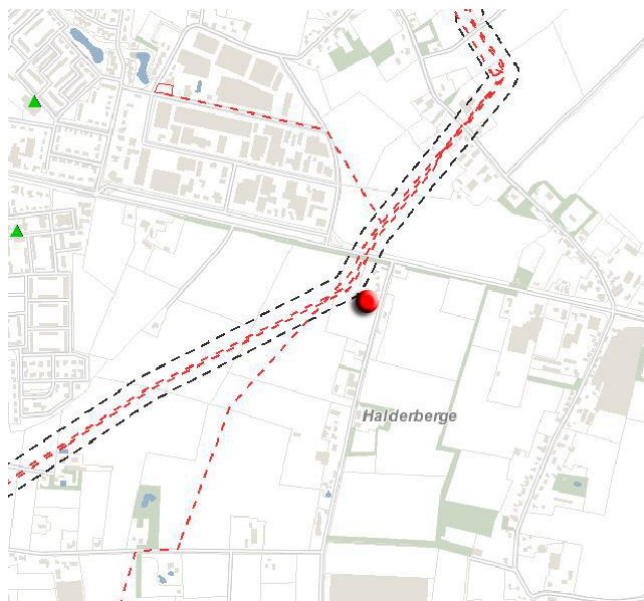
Er wordt één woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. De luchtkwaliteit zal met de toevoeging van 1 woning aan de Kapelstraat niet in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.7 Bodemkwaliteit

Door Milec BV is een vooronderzoek NEN 5725 en verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. Het gehele onderzoek is als separate bijlage toegevoegd. Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen en de huidige inzichten van de bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat voor de geplande bouwactiviteiten en het geplande gebruik als woning met maatschappelijke voorzieningen vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 15: Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant

In opdracht van de gemeente Halderberge is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in april 2009 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor de locatie van het toekomstige tracé van de rondweg Oudenbosch.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is niet van toepassing op de beoogde planontwikkeling.

Binnen een afstand van 250 meter van de bouwlocatie vindt geen gebruik, opslag en/of vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de te realiseren woning met maatschappelijke voorziening.

4.9 Technische infrastructuur

Op en in de nabijheid van de locatie waar de nieuwe panden worden voorgestaan, zijn diverse transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen. De planologisch relevante leidingen zijn gelegen in een buisleidingenstrook ten westen van en parallel aan de rijksweg A17 met toetsingszone. Het gaat hier om een aardgasleiding en een k-1 leiding. Ook is de Rotterdam –Antwerpen Pijp Leiding hier gelegen. Over de noordwest zijde van het perceel loopt een gasleiding. De een zone van 25m vanaf het hart van de buisleiding mag niet worden gebouwd.

Naast een aantal kabels en leidingen is er ook een hoogspanningszone in de nabijheid van het plangebied gelegen. Deze heeft geen directe invloed op het perceel.

4.10 Parkeren/verkeer

Binnen de aanduiding 'wro-zone –wijzigingsgebied-1' in het bestemmingsplan 'Rondweg' zijn een aantal regels gegeven waaraan het voorgestane plan dient te voldoen. Voor parkeren is opgenomen dat aangetoond dient te worden dat er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

Het plangebied geeft voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen op te richten.

De in- uitrit van de locatie wordt gevestigd aan de Kapelstraat.

4.11 Totaalbeeld aspecten

De bovenvermelde aspecten geven aan dat vanuit milieu- oogpunt geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten

- Bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit;
- Aansluiten bij de bestaande omgeving;
- Individueel karakter;
- Vrijstaande woningbouw van 2 bouwlagen met kap;
- Maximale bouwhoogte 12 meter;
- Voldoen aan eisen van de welstand;
- Maximaal oppervlakte bijgebouwen 150 m²;
- Maximale goothoogte bijgebouw 3 meter;
- Maximale gebouwhoogte bijgebouw 5 meter;
- Geen milieuhygiënische belemmeringen;
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Verantwoordingsplicht ten aanzien van externe veiligheid.

5.2 Beheer

De planlocatie wordt momenteel gebruikt als agrarische grond.



Figuur 16: Foto's bestaande situatie

5.3 Nieuwe ontwikkelingen

Het initiatief is om aan de rechterzijde van het perceel een woning op te richten met maatschappelijke voorzieningen. De voorgevellijn wordt op gelijke hoogte gelegd met het aangebouwde bijgebouw van Kapelstraat 2a. Hierdoor worden de zichtlijnen vanuit de naastgelegen woning behouden.

De nieuwe woning wordt voorin het perceel gesitueerd waardoor een scheiding ontstaat tussen de openbare ruimte en de achtertuin, hierdoor ontstaat privacy in de tuin. Eén van de uitgangspunten is aan te sluiten bij de bestaande omgeving. In figuur 17 is de nieuwe situatie weergegeven.

Aan de zijkant van de woning wordt een aangebouwd bijgebouw voorzien voor het verlenen van mantelzorg. De ouders van de initiatiefnemer willen hier min of meer zelfstandig gaan wonen. De mantelzorg bestaat uit een afhankelijke woonruimte van maximaal 100 m². De afhankelijke woonruimte is geen tweede woning op de locatie, de woonruimte heeft geen eigen ingang aan de voorzijde. Daarnaast bevindt 1 van de woonfuncties (woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken) niet in de afhankelijke woonruimte maar in het hoofdgebouw.

In en om de woning worden activiteiten verricht ten behoeve van de dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking. Per dag zullen hier 4 à 5 personen voor de dagbesteding aanwezig zijn, de dagelijkse verblijvers worden begeleid door één bewoner van de locatie en één vrijwilliger.

De dagelijkse verblijvers worden weggebracht en opgehaald met taxibussen, indien mogelijk worden ze samen vervoerd. De taxibussen blijven niet op de locatie. Er is een vrijwilliger die de auto op het terrein parkeert tijdens de openstelling van de dagbesteding.

De bebouwing past qua aard, schaal en bebouwingspercentage in het karakter van de omgeving.



Figuur 17: Nieuwe situatie

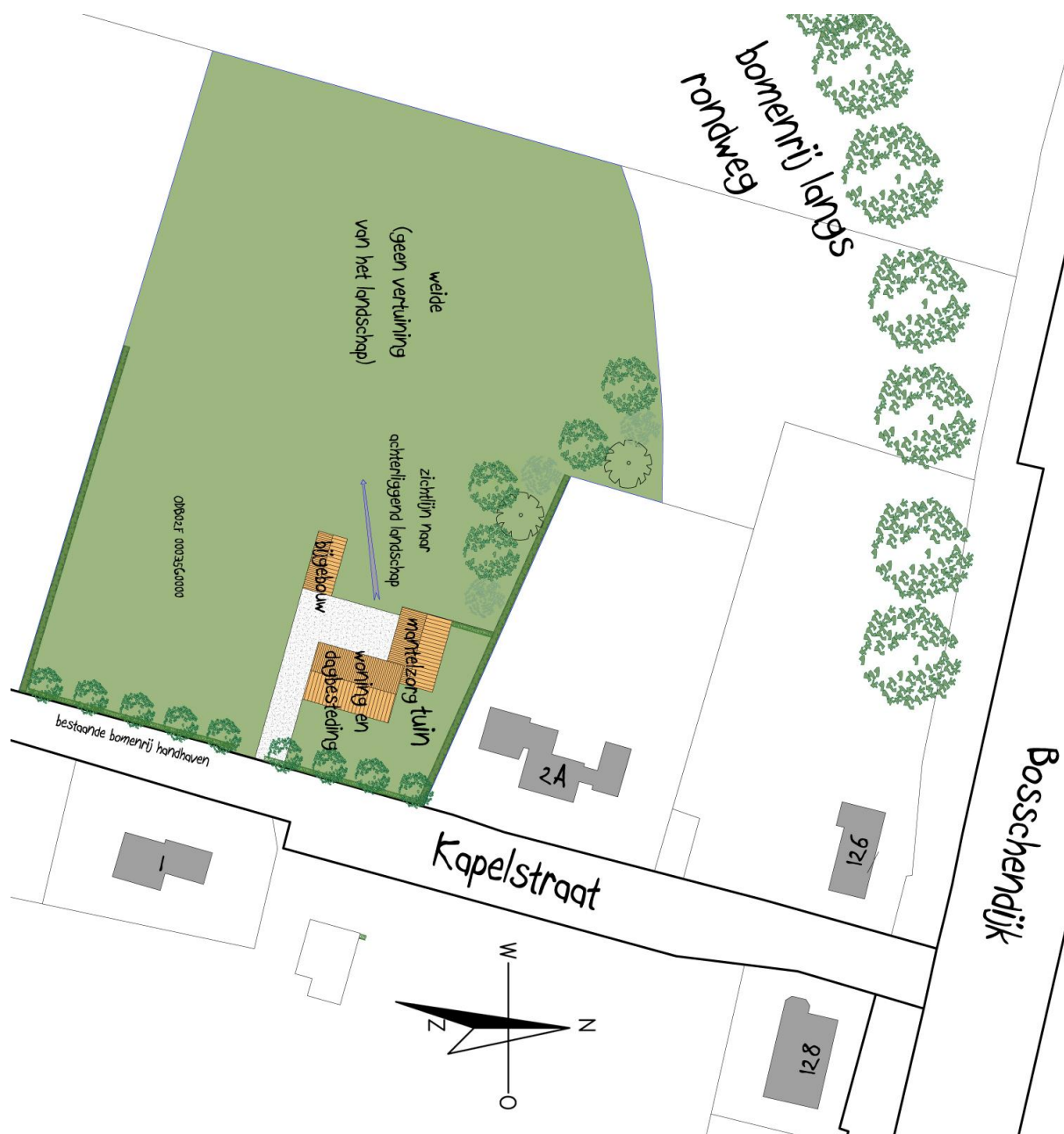
5.4 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit plan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving. Het uitgangspunt voor het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel.

5.5 Landschappelijke inpassing

Voor de rondweg Oudenbosch is een landschapsplan opgesteld. Dit plan is als uitgangspunt genomen voor de landschappelijke inpassing voor het voorgestane plangebied. Voor de locatie geldt dat 'vertuining' van het landschap voorkomen moet worden. De beoogde ontwikkeling dient opgenomen te worden in het landschap, dit wordt verwezenlijkt door ter hoogte van de bebouwing inheemse knip- en scheerhagen op te richten.

Vanuit de woning wordt een zichtlijn gecreëerd op het achterlandschap. Aan de noordzijde van het plangebied worden een houtwal opgericht.



Figuur 18: Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

6.2 Algemene toelichting plankaarten

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting voorlichting

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) van 2008. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijke vastgesteld.

6.4 Toelichting bestemmingen

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, agrarisch bodemexploitatie en één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water en verharding.

Wonen

Bij de bestemming Wonen worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, waterhuishoudkundige voorzieningen, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, toegangspaden, parkeervoorzieningen en verhardingen en overeenkomstig de in 11.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving. Met aanduiding maatschappelijke voorziening.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Kapelstraat ong., nabij 2a is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

Het ontwerp wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch heeft vanaf 19 april 2012 zes weken ter inzage gelegen tot 31 mei 2012.

Op het plan zijn 4 zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Notitie beoordeling zienswijzen', de notitie is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Hieronder worden de zienswijze in het kort aangehaald met daarop de reactie van de gemeente en waarop het plan wordt aangepast, voor de complete notitie wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage:

Zienswijze reclamant 1

Reclamant 1 vindt dat door de voorgenomen ontwikkeling de belangen van de eigenaren van het tegenover gelegen pand Kapelstraat 1 ernstig wordt geschaad, gezien de (nu nog) vrije ligging met onbelemmerd uitzicht. Reclamant 1 gaat er vanuit dat er na inwerkingtreding van het plan sprake zal zijn van een substantiële planschadevergoeding.

Reactie gemeente Halderberge

Momenteel ligt er een woning naast het pand Kapelstraat 1 en ligt er een woning schuin tegenover het pand Kapelstraat 1. Het vrije uitzicht en landelijke karakter wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing en het handhaven van de bestaande bomenrij. Zo blijft de zichtlijn en vrije uitzicht naar het zuidwesten behouden. De zichtlijn en het vrije uitzicht naar het noordwesten wordt nu al enigszins verstoord door de woning aan de Kapelstraat 2a en de Bosschendijk met de aangrenzende bebouwing.

Het staat reclamant 1 vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie zienswijze reclamant 1

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch.

Zienswijze reclamant 2

1. Reclamant 2 geeft aan dat er in het buitengebied van Halderberge geen plaats is voor nieuw vestiging van bedrijven. Reclamant 2 is dan ook van mening dat ook in deze zaak, waarbij het gaat om nieuw vestiging van een niet-agrarisch bedrijf, geen vergunning mag worden verleend.
2. Reclamant 2 geeft aan dat in alinea 2.2.2 (agrarisch) bedrijven, is opgenomen dat er geen (agrarische) bedrijven aanwezig zijn in een straal van 200 meter. Reclamant geeft aan dat dit niet klopt aangezien zijn bedrijf binnen een straal van 200 meter is gelegen van de ontwikkeling.
3. Reclamant 2 geeft aan dat in alinea 4.4 bedrijfshinder, het bedrijf van reclamant 2 niet is genoemd bij de omliggende bedrijven. Dit geldt tevens voor 2 andere bedrijven in de omgeving.
4. Reclamant 2 geeft aan dat in het wijzigingsplan maximaal 5 mensen worden genoemd voor de woonvoorziening. Reclamant 2 eist dat, het aantal van 5 mensen expliciet wordt vastgesteld in de vergunning omdat een groter aantal mensen zeker niet wenselijk is in verband met de genoemde risico's en hinder voor het bedrijf van reclamant 2.

Reactie gemeente Halderberge

1. De ontwikkeling aan de Kapelstraat nabij 2a betreft geen nieuw vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. De ontwikkeling betreft de realisatie van een vervangende woning met een maatschappelijke voorziening.
2. Het bedrijf van reclamant 2 zal worden opgenomen in alinea 2.2.2 van de toelichting.
3. Het bedrijf van reclamant 2 en de 2 andere bedrijven uit de omgeving zullen worden opgenomen in alinea 4.4.
4. In verband met het Bouwbesluit en de maximale toegestane bebouwing zijn er maar een beperkt aantal mensen toegestaan.

Conclusie zienswijze reclamant 2

Op grond van bovenstaande reacties geeft de zienswijze aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch. Het bedrijf van reclamant 2 zal worden opgenomen in alinea 2.2.2 en alinea 4.4 met nog 2 andere bedrijven uit de omgeving.

Zienswijze reclamant 3

1. Reclamant 3 vindt het niet logisch dat het wijzigingsplan de realisatie van een vervangende woning met een zakelijke functie, te weten de opvang van gehandicapten, mogelijk maakt. Reclamant 3 maakt geen bezwaar tegen de woonfunctie maar wel tegen deze zakelijke functie.
2. In de regels van het plan is voor het hoofdgebouw een maximale bouwhoogte opgenomen van 12 meter. Reclamant 3 vindt dat deze maximale bouwhoogte niet aansluit bij de gebouwen in de omgeving en vindt dat de maximale bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

Reactie gemeente Halderberge

1. Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch', welke op 2 november 2011 onherroepelijk is geworden. In de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden gesteld waaraan het initiatief moet voldoen, zo past het initiatief binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van het gebied, geeft het plangebied voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen op te richten en bedraagt de bouwhoogte van de woning niet meer dan 12 meter (deze maximale bouwhoogte komt voort uit de regels van het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch').
2. Zie de reactie hierboven.

Conclusie zienswijze reclamant 3

De zienswijze van reclamant 3 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch.

Zienswijze reclamant 4

1. Binnen het plangebied ligt een tweetal aardgasleidingen (A636 en Z529-01) van het bedrijf van reclamant 4. Op de plankaart is de ligging van deze aardgasleidingen niet weergegeven. Reclamant 4 heeft op de plankaart de juiste ligging van deze leidingen aangegeven en verzoekt de gemeente om de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.
2. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is wettelijk bepaald dat een belemmeringenstrook dient te gelden. Voor de 40 bar leiding dient deze strook 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Aan de 66,2 bar leiding dient een belemmeringenstrook toegekend te worden van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Reclamant 4 verzoekt de gemeente dan ook een belemmeringenstrook zoals hierboven is vermeld op te nemen.

Reactie gemeente Halderberge

1. De twee aardgasleidingen zullen worden verwerkt op de plankaart, zoals is aangegeven door reclamant 4.
2. Voor beide aardgastransportleidingen zal een belemmeringenstrook worden opgenomen op de plankaart, zoals is aangegeven door reclamant 4.

Conclusie zienswijze reclamant 4

De zienswijze van reclamant 4 geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Bijlagen

**Beoordeling en advies archeologisch
onderzoeksrapporten, Monumentenhuis Brabant bv,
31 januari 2011**



Beoordeling en advies archeologische onderzoeksrapporten

	Titel rapport	Kapelstraat, Oudenbosch, Gemeente Halderberge
	Soort onderzoek	Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (door middel van boringen), verkennende fase
	Versie rapport	Concept
	Kenmerk	B&G rapport 1121
	Onderzoeksbureau Adres, telefoon, e-mail	Becker & Van de Graaf bv
	Auteur(s)	Drs. M. Horn, drs. S. Moerman
	Autorisatie Seniorarcheoloog onderzoeksbureau	Dr. A.W.E. Wilbers
	Datum autorisatie onderzoeksbureau	31 januari 2011
	Projectnummer	25131110
	Op verzoek van Bevoegd Gezag beoordeeld door Monumentenhuis Brabant te Geertruidenberg	Drs. Anne-Marie Visser Beleidsadviseur archeologie

	Beoordeeld d.d. (+ Handtekening)	24 februari 2011
--	-------------------------------------	------------------

Beoordeling onderzoek, conclusies en adviezen

	Algemene indruk	Soms wel erg hypothetisch.
	Kwaliteit conform KNA 3.1	Ja
	Aangegeven 'link' rapportage met KNA	Niet apart aangegeven.
	Opmerkingen en suggesties	De in rood gemarkeerde opmerkingen in dit beoordelingsverslag zijn vooral bedoeld als aandachtspunten voor het onderzoeksbureau. Met inachtneming van deze opmerkingen kan goedkeuring aan het voorliggende rapport worden verleend. NB: paginanummering staat wel in de inhoudsopgave, maar ontbreekt in het rapport. <i>Samenvatting: 'In het gehele plangebied is daarnaast een humeus dek aanwezig dat door de mens is opgebracht en dat bewoningsresten daterend vanaf de Late-Middeleeuwen tot 1744 kan bevatten'. Dit jaartal komt zo aan het begin van het rapport wat uit de lucht vallen. Tip: vermeld de bron erachter. (De historische kaart van T.E. van Goor</i> Een overzicht per pagina van aangetroffen tekstuele onregelmatigheden die correctie behoeven, is achteraan in deze beoordeling opgenomen.

	Conclusies onderzoeksbureau	Beantwoording vraagstelling: Op basis van de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een dekzandrug. Op basis van de bodemkaart ligt het plangebied in een gebied van laarpodzolgronden. Op het dekzand kan bewoning hebben plaatsgevonden vanaf het Laat-Paleolithicum. Het humeuze dek op het dekzand is mogelijk opgebracht sinds de Late-Middeleeuwen. Het plangebied is in ieder geval gebruikt als akker sinds de 19^e eeuw. Het humeuze dek kan archeologische waarden bevatten vanaf de periode waarin het werd opgebracht. Daarnaast kunnen (mogelijk oudere) archeologische resten van elders zijn aangevoerd tijdens het opbrengen van het humeuze dek. Door verploeging kunnen archeologische resten vermengd zijn geraakt of in andere lagen terecht zijn gekomen. In boring 4 was de ondergrond op een diepte van 40-130 cm – mv verstoord, mogelijk ten gevolge van het dempen van een sloot of greppel die als perceelsgrens heeft gediend vóór de 19^e eeuw. Hoewel in het plangebied de top van het dekzand en de daarin eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord zijn, is in de omgeving boring 1-3 nog een deel van de podzolgrond bewaard gebleven. Hierin kunnen dieper reikende sporen van bijvoorbeeld huispalen of waterkuilen aanwezig zijn op een diepte van 40-60 cm –mv.
	Aanbevelingen onderzoeksbureau (Selectieadvies)	Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het gehele plangebied archeologische waarden in de vorm van bewoningsresten vanaf de Late-Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn in het humeuze dek. In de omgeving van boring 4 en vondstlocatie x-4 zijn daarnaast mogelijk de resten van een gedempte sloot of greppel aanwezig, die mogelijk als perceelsgrens gediend heeft vóór de 19^e eeuw. Daarnaast kunnen in de omgeving van boring 1-3 in een nog deels intacte podzol onder het humeuze dek archeologische waarden vanaf het Neolithicum aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt daarom geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Er wordt geadviseerd om dit in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

	Advies Monumentenhuis Brabant	De aangetroffen aardewerkresten zijn voornamelijk in de bovenste 40 cm aangetroffen. Dat zou kunnen duiden op de aanwezigheid van bewoning vanaf de Late-Middeleeuwen. Maar de scherfjes kunnen evengoed van elders zijn aangevoerd met het opbrengen van mest, of bij de veronderstelde demping van een perceleringsgreppel. De sterke verwerking is een aanwijzing dat ze niet recent zijn opgeploegd. De dikte van de laarpodzol (40 cm) biedt weinig kans op bescherming van onderliggende archeologische waarden. De kans op verploeging is hier groot. Puinsporen in de bouwvoor kunnen zowel een aanwijzing zijn voor verploeging als voor ophoging van het terrein met van elders aangevoerde grond. Bij de bestudering van historisch kaartmateriaal ten behoeve van het bureauonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor bewoning na 1744. Bewoning van vóór 1744 blijft wel mogelijk. Dat een perceelsgrens in het terrein heeft gelegen, is niet geheel ondenkbaar. Of een proefsleuven onderzoek hier uitsluitsel over zal geven, is zeer de vraag. Het is wel aannemelijk dat het plangebied sinds de ontginning voornamelijk in gebruik is geweest als akkerland. Het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies, vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek te doen uitvoeren ter plaatse van de voorziene ontwikkeling, lijkt hier toch een wat zwaar advies. Hoewel dit niet geheel valt uit te sluiten, is o.i. de kans klein dat nog archeologische waarden <i>in situ</i> worden aangetroffen. Monumentenhuis Brabant adviseert daarom, de locatie vrij te geven voor de voorziene ontwikkeling en tevens in het gemeentelijk selectiebesluit de voorwaarde op te nemen, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 53 van de herziene Monumentenwet. Dit kan telefonisch bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225). Desgewenst kunnen in overleg de heemkundeverenigingen van Oudenbosch en Hoeven in de gelegenheid worden gesteld, waarnemingen te verrichten bij de grondwerkzaamheden voorafgaand aan de nieuwbouw. Voorliggend archeologisch concept-rapport kan door het onderzoeksbureau definitief worden gemaakt met inachtneming van de door het Monumentenhuis Brabant in rood aangegeven opmerkingen in deze beoordeling.
--	--------------------------------------	---

Beoordeling onderzoek en rapportage

1	Administratieve gegevens rapport	
1.1	Datum rapport	31 januari 2011
1.2	Opdrachtgever Adres, telefoon, e-mail Contactpersoon namens opdrachtgever	Architecten Buro Schoenmakers Minnelingsebrugstraat 4a, 4885 KP Achtmaal Mevr. L. Schrauwen
1.3	Uitvoerder	Becker & Van de Graaf
1.4	Bevoegd gezag Adres, telefoon, e-mail Contactpersoon namens bevoegd gezag	Gemeente Halderberge Parklaan 15, 4730 AA Oudenbosch Mevr. C. Voet
1.5	Nummer onderzoeksmelding ARCHIS	44516
1.6	Locatie plangebied gemeente, plaats, toponiem, x/y coördinaten terreingrens, kadastrale informatie	Kapelstraat te Oudenbosch, gemeente Halderberge Kadastraal bekend: Gemeente Oudenbosch Sectie 2F, nr. 35 Coördinaten: NW: 97.624/400.137 ZW: 97.608/400.109 NO: 97.645/400.123 ZO: 97.640/400.107 Bij 1.3 ligging van het plan- en onderzoeksgebied: 'Het plangebied ligt ten zuiden van de Kapelstraat -> ten westen van de Kapelstraat (en ten zuiden van de Bosschendijk).
1.7	Topografische informatie plangebied kaartblad, schaal, noordpijl	ANWB Top. Atlas Noord-Brabant 1:25.000
1.8	Oppervlakte plangebied	Ca. 400 m²
1.9	Afbakening onderzoeksgebied (plangebied maakt hiervan deel uit)	Voor het totale onderzochte gebied, oftewel het onderzoeksgebied, is als begrenzing een straal van 1100 meter rondom het plangebied gekozen, zodat onderzoek dat voorheen heeft plaatsgevonden in de directe omgeving in het huidige onderzoek kon worden betrokken.

1.10	Archeoregio NOaA (past onderzoek binnen kader Nationale. Onderzoeksagenda Archeologie, bijvoorbeeld Brabantse Zandgronden)	Het plangebied ligt in het zuidelijk zandgebied.
1.11	Beheer en bestemming van vondsten en documentatie	Becker & Van de Graaf, Noordwijk, tot deponering bij Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant

2	Voorziene ontwikkeling (Aanleiding onderzoek) Diepte en oppervlakte voorziene bodemverstoring; indien beschikbaar: bouwtekeningen	Nieuwbouw in de vorm van drie gebouwen.
3	Doelstelling onderzoek met onderzoeksvragen	Bureauonderzoek: het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied aan de hand van het raadplegen van bestaande bronnen over bekende en te verwachten archeologische waarden binnen het plangebied. Veldonderzoek: het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Hiertoe is een aantal onderzoeksvragen geformuleerd.
4	Onderzoeksstrategie en -methodiek beschrijving en verantwoording werkwijze, motivatie keuze	Voor het bureauonderzoek zijn diverse bronnen bestudeerd. Er is gebruik gemaakt van de verwachtingskaart van de gemeente Halderberge en van de Cultuurhistorische Kaart van de provincie Noord-Brabant.
5	Algemeen kader archeologische regelgeving Vermelding nationale, provinciale en/of gemeentelijke regelgeving	Niet apart aangegeven.
6	Openbare planvorming m.b.t. plangebied (gemeentelijk beleid) Vermelding kader Ruimtelijke Ordening, bestemmingsplan	Bestemmingsplanwijziging

7	Huidig grondgebruik plangebied op grond van eigen onderzoek op locatie, ondersteund door tekeningen/foto's/kaarten van aanwezige bebouwing; indicatie mogelijke/bekende vervuiling en verstoring	Het plangebied is in gebruik als akker.
8	Historisch onderzoek bewoning en grondgebruik ondersteund door historisch kaart- en beeldmateriaal, archiefonderzoek, bouwdoossiers, raadplegen lokale historici / archeologen, ontgrondingskaart Noord-Brabant	Een kaart van T.E. van Goor uit 1744, genaamd 'Nieuwe Verbeterde Kaart van het Landt en de Baanderye van Breda', toont al de aanwezigheid van de Bosschendijk en vormt daarmee schijnbaar een oude verbinding tussen Oudenbosch en De Hoeven. (NB: mogelijk bestaat deze verbindingsweg al sinds de Late Middeleeuwen). Op 19 ^e eeuws kaartmateriaal is het plangebied in gebruik als bouwland. Op een topografische militaire kaart uit 1911 is het plangebied in gebruik als boomgaard en mogelijk deels als bouwland. Tegenwoordig is het plangebied in gebruik als akker. ++: Er is ook contact opgenomen met Heemkundekring Broeder Christoffor uit Oudenbosch. Dit leverde geen aanvullende informatie op.
9	Geologische en bodemkundige informatie ondersteund door kaartmateriaal, informatie grondwatertrappen, Actueel Hoogtebestand Nederland	Op de geomorfologische kaart is het plangebied gelegen binnen een gebied dat gekarteerd is als dekzandrug. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door beekdalen. 'Op het Actueel Hoogtebestand Nederland is het plangebied rood (nou, meer oranje) tot geel gekleurd. De rood gekleurde delen zijn de delen waar mogelijk sinds de Late Middeleeuwen landbouw heeft plaatsgevonden, terwijl de geelgekleurde delen zeer waarschijnlijk zijn te identificeren als inmiddels gedempte sloten of greppels tussen de vroeger bestaande percelen'. Dan zijn er toch wel erg veel brede sloten en greppels ... De kleur is eerder een aanduiding voor de hoogte van het terrein. (Overigens kan hier best een perceelsgrens gelegen hebben). Het AHN doet vermoeden dat het hier gaat om een deel van een dekzandrug. Het toponiem 'De Vossenbergh' is hiervoor ook een aanwijzing. Oudenbosch en Hoeven zijn deels op een dekzandrug gelegen.

10	Bekende archeologische gegevens waaronder IKAW, AMK, lokale historische en/of archeologische verenigingen; ondersteund door kaartmateriaal o.m. uit ARCHIS (ook: onderzoeken in de omgeving) en Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant	Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft het gebied een hoge archeologische verwachting en is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan de bouwvoor. (NB: de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart vermeldt een lage verwachting. Landschappelijk gezien lijkt dit onjuist). Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de zone van historische bebouwing, waarbij archeologisch onderzoek ook noodzakelijk wordt geacht. Binnen een straal van 1100 m rondom het plangebied zijn slechts een paar onderzoeksmeldingen en een enkele vondstmelding bekend. Op twee locaties in het tracé van de geplande rondweg wordt nader karterend booronderzoek geadviseerd. Eén van deze locaties ligt op ca. 100 m ten westen van het plangebied.
11	Archeologisch verwachtingsmodel gespecificeerd per periode	Op basis van het bureauonderzoek wordt verwacht dat in de ondergrond van het plangebied archeologische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum aanwezig kunnen zijn. Vanaf het begin van de 19^e eeuw, maar mogelijk al vanaf de Late-Middel-eeuwen is het plangebied in gebruik geweest als akker. Hoewel historisch kaartmateriaal niet aantoont, dat bewoning heeft plaatsgevonden vanaf het eind van de 18^e eeuw, kan in de eeuwen daarvoor wel bewoning hebben plaatsgevonden. De kans hierop is groot, gezien de nabije aanwezigheid van de oude weg de Bosschendijk die in ieder geval in de eerste helft van de 18^e eeuw al bestond. Het humeuze dek kan als beschermende factor hebben gediend voor archeologische resten die eventueel aanwezig zijn in de top van het dekzand. Ze kunnen echter ook door verploeging of door het rooien van bomen verstoord zijn geraakt. Als binnen het plangebied vroeger veen heeft gelegen, dan kan turfwinning sinds de 13^e eeuw ook voor verstoring van de top van het dekzand hebben gezorgd. Om het verwachtingsmodel te toetsen en waar nodig aan te vullen is er een verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Daarmee kan worden bepaald of bodemvorming heeft plaatsgevonden in het dekzand <i>en of archeologisch vondstmateriaal op of in het dekzand aanwezig is.</i> (NB: dit laatste is niet de opzet van het verkennend booronderzoek).

VELDONDERZOEK

12	Periode van uitvoering	18 januari 2011
13	Resultaten veldonderzoek beschrijving, interpretatie en evaluatie	In het plangebied zijn vier boringen gezet, tot 30 cm in de C-horizont (maximaal 1,0 m –mv. NB: boring 4 reikte tot 2,0 m –mv). Aangezien de akker begroeid was, kon de veldkartering ten tijde van het veldonderzoek alleen bestaan uit het bekijken van molshopen. Uit boringen 1-3 blijkt dat in het verleden bodemvorming in het dekzand heeft plaatsgevonden. In alle boringen is de bovengrond humeus, wat overeenkomt met de verwachte aanwezigheid van een opgebracht humeus dek of Aap-horizont. Dit humeuze dek heeft een dikte van 40 cm. De bodem kan daarom als laardpodzolgrond worden geïdentificeerd. In boring 4 is de ondergrond tot op een diepte van 40-130 cm verstoord. (De opbouw van de lagen komt niet overeen met de bodemopbouw in de andere boringen). In de ondergrond van boring 4 is op 180-200 cm diepte een zandlaag aangetroffen met kleilaagjes. Hier boven is dekzand aanwezig waarin bodemvorming heeft plaatsgevonden. In boringen 1-3 wijst een nog voor een deel aanwezige B en B/C horizont op het proces van podzolering (bodemvorming). De top van de podzolbodem is zeer waarschijnlijk verstoord door verploeging. Ondanks deze verstoring, waarbij het oude leefoppervlak is verwijderd, kunnen in de B en B/C horizonten van boringen 1-3 nog wel dieper reikende sporen, bijvoorbeeld van waterkuilen of huispalen, gevonden worden. Dit soort sporen zijn bekend vanaf het Neolithicum en kunnen in het plangebied ter plekke van boring 1-3 nog aanwezig zijn. De aanwezigheid van houtskool in de B-horizont van boring 2 vormt hier mogelijk een indicator voor.

14	Toetsing archeologisch verwachtingsmodel gerelateerd aan archeologische verwachting bureauonderzoek, beantwoording onderzoeksvragen	Op basis van de bodemkaart ligt het plangebied in een gebied van laarpodzolgronden. Op basis van de geomorfologische kaart ligt het plangebied op een dekzandrug. Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt, dat het verwachte humeuze dek in het plangebied aanwezig is en dat de bodem als laarpodzolgrond kan worden geclassificeerd. Het humeuze dek kan archeologische waarden bevatten vanaf de periode waarin het werd opgebracht (mogelijk de Late-Middeleeuwen). Daarnaast kunnen (mogelijk oudere) archeologische resten van elders zijn aangevoerd tijdens het opbrengen van het humeuze dek. Door verploeging kunnen echter archeologische resten vermengd zijn geraakt of in andere lagen terecht zijn gekomen. In boring 4 was de ondergrond op een diepte van 40-130 cm –mv verstoord, mogelijk ten gevolge van het dempen van een sloot of greppel die als perceelsgrens heeft gediend vóór de 19^e eeuw. In het humeuze dek is in boring 4 een roodbakkend aardewerkfragment uit de Late-Middeleeuwen tot Nieuwe tijd aangetroffen. Daarnaast zijn in molshopen binnen locatie 2-x en 2-4 resp. fragmenten aardewerk uit de Late-Middeleeuwen tot Nieuwe tijd A gevonden.
----	---	---

	Literatuur en overige bronnen waaronder ook verwijzing KNA, internetsites etc.	Waar is de historische kaart van Van Goor uit 1744 gebleven?
	Bijlagen waaronder in elk geval: verklarende woordenlijst, geologische tijdschaal, archeologische periode-indeling, (+ bij IVO: boorplan of puttenplan, boorstaten / sporenkaart, vondstenlijsten)	Bijlage 1: Uitsnede topografische kaart Bijlage 2: Boorlocatiekaart Bijlage 3: Archis-informatie Bijlage 4: boorbeschrijvingen Bijlage 5: periodentabel Bijlage 6: Hist. Kaart T.E. van Goor uit 1744 Bijlage 7: kad. Minuutplan 1811-1832 Bijlage 8: Top. mil. Kaart 1897

Overzicht aan te brengen tekstcorrecties:

2.2 Geologie, geomorfologie en bodem:

Vooraf in de laatste fasen van het Weichselien is het dekzand door de wind **opgeblazen in (= opgestoven tot)** grote zuidwest-noordoost lopende dekzandruggen.

2.6: Gespecificeerd verwachtingsmodel: Het dunne humeuze dek van een laarpodzolgrond heeft echter niet een hoge **beschermingsfactor. (Geeft weinig bescherming tegen verstoring).**

Aanvullend onderzoek Vecoplant, 28 april 2011.

MEMO



Aan : Afdeling Raad van State
Van : Gemeente Halderberge
Datum : 28 april 2011
Betreft : **Aanvullend onderzoek Vecoplant**
Afschrift aan :

Geachte Afdeling,

Op 4 februari 2011 heeft de raad van de gemeente Halderberge het bestemmingsplan "Rondweg Oudenbosch" vastgesteld. Hiertegen heeft ondermeer Boomkwekerij Vecoplant beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In haar beroep maakte Vecoplant bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid *wro-zone wijzigingsbevoegdheid 1*. Vecoplant is bang dat de via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken functie *wonen en maatschappelijke voorzieningen* haar bedrijfsvoering kan belemmeren.

Ook in geval van een wijzigingsbevoegdheid dient vooraf in voldoende mate duidelijk te zijn dat geen onoverkomelijke belemmeringen van milieukundige aard aanwezig zijn. De ABRvS heeft in dat kader in een tussenuitspraak van 27 april jongstleden aangegeven dat de gemeente Halderberge nader onderzoek naar dit aspect dient uit te voeren. Deze memo geeft het bedoelde inzicht, door de mogelijke belemmeringen voor de bedrijfsvoering van Vecoplant in beeld te brengen wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Situatieschets

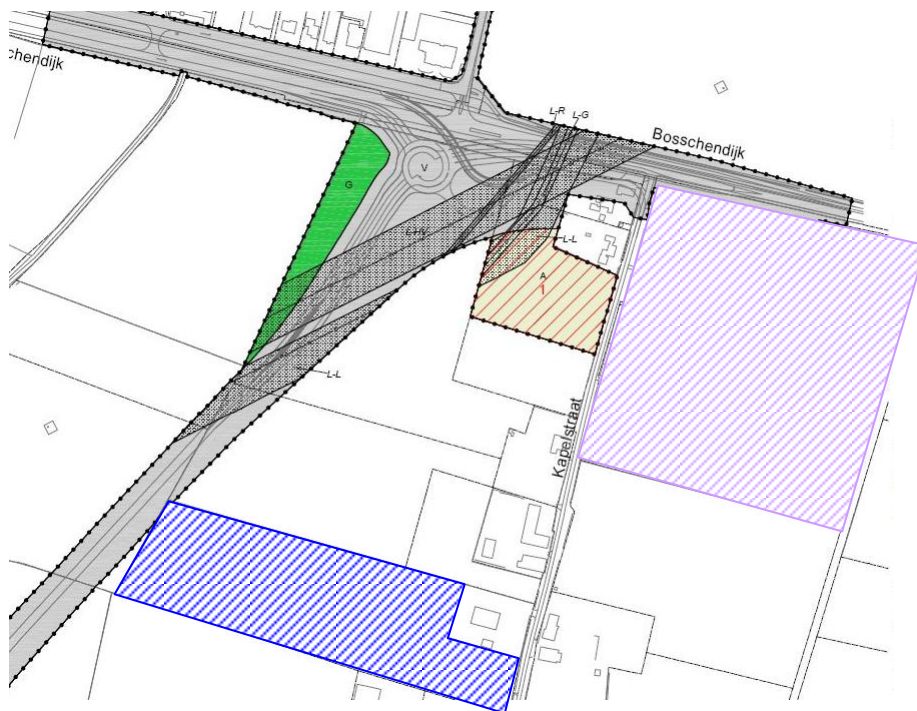
Het bestemmingsplan voorziet onder andere in de ruimtelijke vastlegging van de bestemming (Verkeer) die de aanleg van een rondweg mogelijk maakt. De rondweg moet het centrum van het dorp Oudenbosch ontlasten door de Vaartweg en de Bosschendijk (N640) te verbinden. Ter hoogte van de aansluiting met de Bosschendijk is binnen het bestemmingsplan tevens een wijzigingsbevoegdheid (*wro-zone wijzigingsbevoegdheid 1*) opgenomen, waarmee de huidige bestemming *agrarisch* kan worden omgezet naar *wonen en maatschappelijke voorzieningen*. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen als reactie op een specifiek verzoek voor het bouwen van een woonhuis op het perceel aan de Kapelstraat (zonder nummer) als compensatie voor een woonhuis aan de Bosschendijk 126, welke zal moeten verdwijnen als gevolg van de aanleg van de rondweg. Hetzelfde verzoek betreft dagbesteding voor 5 of 6 verstandelijk gehandicapten.

Aan de Kapelstraat 6a te Oudenbosch is Boomkwekerij Vecoplant gevestigd, op ongeveer 230 meter¹ van het perceel met de wijzigingsbevoegdheid. Eigenaar Van den Brand heeft in 2001 een nieuw perceel (Kapelstraat ongenummerd, kadastraal bekend sectie F, nummer 399) aangekocht tegenover het gebied met de wijzigingsbevoegdheid, waar hij tevens bomen kweekt. Vecoplant vreest belemmering van haar bedrijfsvoering als gevolg van de oprichting van genoemde activiteiten.

¹ Kortste afstand tussen beide percelen.

MEMO

In Figuur 1 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven van het betrokken gebied, waarin tevens de ligging van het bedrijf Vecoplant is aangeduid.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan "Rondweg Oudenbosch". De wijzigingsbevoegdheid is aangeduid met een rode arcering. Het perceel van Vecoplant is aangeduid met een blauwe arcering. Het nieuwe perceel is (bij benadering) aangegeven in paars.

Boomkwekerij Vecoplant

Vecoplant is een boomkweker aan de Kapelstraat 6a, kadastraal bekend, Halderberge, gemeente Oudenbosch, sectie F, nummer 53. Vecoplant heeft, onder de naam De Vossenbergh b.v., op 15 april 1997 een melding gedaan voor het van toepassing zijn van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer. Het besluit akkerbouwbedrijven is op 6 december 2006 ingetrokken, waarmee het bedrijf onder het nieuwe Besluit landbouw (artikel 2, eerste lid, onder b) is komen te vallen.

Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim; vanaf nu: *het Activiteitenbesluit*) van kracht geworden. Dit besluit vervangt de meeste zogenaamde *artikel 40 AMvB's*. Het besluit landbouw is echter niet komen te vervallen, en is naast het Activiteitenbesluit nog steeds van toepassing. Bedrijven die onder dit besluit vallen worden gekenmerkt als *type-C-inrichting*, waarvoor de regels uit dat besluit blijven gelden.

Nieuw perceel

In dit verband is de vraag of het nieuwe perceel uit 2001 tot dezelfde inrichting behoort als de boomkwekerij aan de Kapelstraat 6a, danwel een op zich zelf staande inrichting in het kader van de Wet milieubeheer is. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat dit niet het geval is: gronden behorende bij een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf behoren niet tot de inrichting. Het perceel wordt gebruikt voor de uitoefening van agrarische activiteiten, vergelijkbaar met andere open-teeltgewassen, welke in die zin niet worden belemmerd door de mogelijke nieuwe ontwikkeling via de wijzigingsbevoegdheid. Gelet op deze activiteiten is ook geen sprake van een (aparte) inrichting in het kader van de Wet milieubeheer.

MEMO

Op basis van de huidige bestemming (agrarisch) en bijbehorende planregels zijn toekomstige milieubelastende activiteiten op dit perceel, welke eventueel belemmerd kunnen worden als gevolg van de woning met dagopvang, eveneens niet aan de orde.

Beoordeling milieusituatie

Boomkwekerijen behoren tot de sbi-code 112.2. Hiervoor geldt op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG 2009) een richtwaarde van maximaal 30 meter op basis van het aspect geluid. De VNG-brochure geeft indicatieve afstanden op basis waarvan een inschatting kan worden gegeven over de potentiële milieu-invloed van een bedrijf. Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft is ruim buiten deze afstand gelegen voor wat betreft het perceel aan de Kapelstraat 6a, waardoor mag worden aangenomen dat Vecoplant geen onaanvaardbare milieuhinder veroorzaakt ter plaatse van het bestreden perceel. Op basis van de wederkerigheid van milieuzoneringen geldt hierdoor tevens dat alleen al op basis hiervan kan worden aangenomen dat de bedrijfsbelangen van Vecoplant niet in het geding komen.

Uit het Besluit Landbouw volgt een aantal afstanden tot gevoelige bestemmingen, waaraan het bedrijf in haar bedrijfsvoering moet voldoen. Indien deze afstand niet wordt gehaald doordat ná het oprichten van het bedrijf een gevoelige bestemming wordt opgericht, wordt het bedrijf in haar belangen geschaad. Activiteiten die tot deze afstanden leiden (zoals het opslaan van vaste mest gedurende een half jaar of langer) zijn bij Vecoplant niet aan de orde, zoals blijkt uit de melding uit 1997. Bovendien is de huidige afstand van minimaal 230 meter tussen het bestreden perceel en het perceel van Vecoplant dusdanig dat een belemmering van de activiteiten van Vecoplant überhaupt niet aan de orde is.

Voor het aspect geluid gelden geen vaste afstanden, maar maximale geluidniveaus op de gevel van het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object. Op basis van de activiteiten bij Vecoplant is overschrijding van deze waarden ter plaatse van het bestreden perceel niet aan de orde. Bovendien wordt de ligging van de maximale geluidcontouren van Vecoplant reeds beperkt door andere, dichterbij gelegen objecten, zoals de (bedrijfs)woningen aan de Kapelstraat 2 en 4.

Uit vaste jurisprudentie² blijkt dat doorgaans een afstand van 50 meter wordt aangehouden voor mechanische gewasbescherming waarbij drift kan optreden. Ter zitting is reeds gebleken dat bij Vecoplant geen sprake is van mechanische gewasbescherming. Echter ook wanneer dit wel het geval zou zijn, kan ruimschoots aan de genoemde afstand van 50 meter worden voldaan.

Voor het perceel aan Kapelstraat ong. geldt dat bovengenoemde punten feitelijk niet aan de orde zijn, om redenen zoals eerder genoemd. Bovendien worden ook daar de bedrijfsmatige mogelijkheden reeds bepaald door woningen aan de oostzijde van de Kapelstraat. Ook ten aanzien van het nieuwe perceel is beperking van de bedrijfsbelangen dan wel een onvoldoende woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning annex dagopvang dus niet aan de orde.

Conclusie

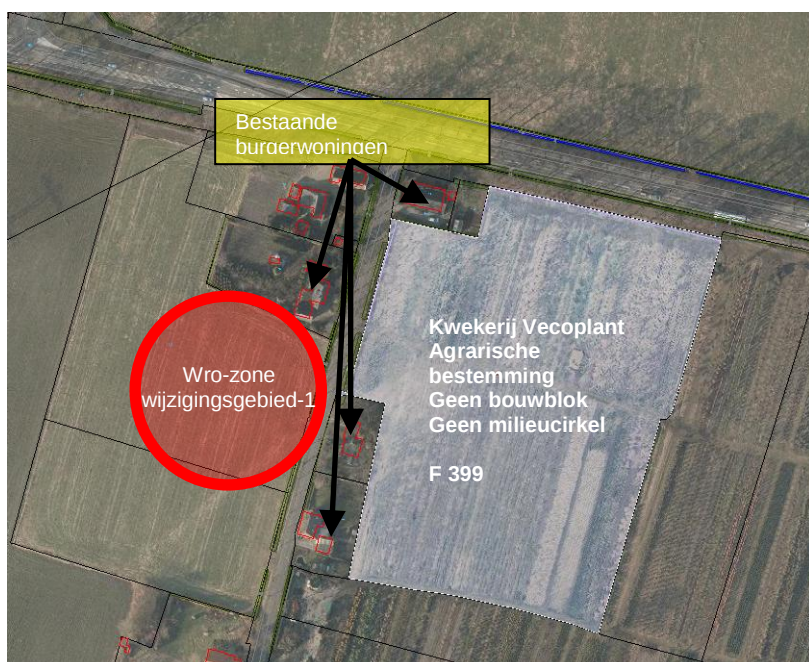
Het bedrijf Vecoplant is gelegen op een afstand van minimaal 230 meter van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid rust. Op basis van zowel de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009) als de eisen op grond van het Besluit Landbouw is deze afstand

² Zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS zaaknr 200400297/1 inz. Lienden.

MEMO

dusdanig, dat een voldoende woon- en leefklimaat ter hoogte van de toekomstige bestemming kan worden gegarandeerd. Op basis van de wederkerige werking van deze milieuzonering kan daarmee met zekerheid worden gesteld dat Vecoplant niet in haar bedrijfsbelangen wordt geschaad door uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid.

Het perceel aan Kapelstraat ong. is feitelijk geen onderdeel van de inrichting en ook geen eigen inrichting en wordt in die zin reeds niet belemmerd door de ontwikkeling. Een bouwblok is niet aanwezig in het bestemmingsplan waardoor ook in de toekomst geen sprake kan zijn van uitbreiding van de activiteiten onder het Besluit landbouw. Voor zover activiteiten plaats zouden vinden die het woon- en leefklimaat van het gebied met de wijzigingsbevoegdheid beperken geldt dat dit door de reeds aanwezige woonbebouwing niet aan de orde is.



Notitie beoordeling zienswijze, gemeente Halderberge

Notitie beoordeling zienswijzen

Wijzigingsplanprocedure ex. artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening t.b.v. het realiseren van vervangende nieuwbouw ten behoeve van wonen en maatschappelijke voorzieningen aan de Kapelstraat ong. naast 2a te Oudenbosch. Deze wijzigingsplanprocedure is een uitwerking van een wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het bestemmingsplan Rondweg Oudenbosch.

Het ontwerp wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch heeft vanaf 19 april 2012 zes weken ter inzage gelegen tot 31 mei 2012.

1. Zienswijze reclamant 1. **Ingekomen op 30 mei 2012 en dus ontvankelijk.**

Reclamant 1 vindt dat door deze ontwikkeling de belangen van de eigenaren van het tegenover gelegen pand Kapelstraat 1 ernstig worden geschaad. Het pand Kapelstraat 1 staat al enige tijd te koop. Een belangrijk verkoopargument is de (nu nog) vrije ligging met onbelemmerd uitzicht op Oudenbosch. Na realisatie van beide plannen (de rondweg en de woning aan de Kapelstraat nabij 2a) ontstaat er een totaal andere situatie die absoluut zal leiden tot een forse waardevermindering van het object Kapelstraat 1, omdat met de uitvoering van deze plannen het vrije uitzicht en landelijke karakter in grote mate worden aangetast. Reclamant 1 gaat er vanuit dat er na inwerkingtreding van het plan sprake zal zijn van een substantiële planschadevergoeding, hij zal niet akkoord gaan met een geringe vergoeding.

Reactie:

Momenteel ligt er een woning naast het pand Kapelstraat 1 en ligt er een woning schuin tegenover het pand Kapelstraat 1. Het vrije uitzicht en landelijke karakter wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing en het handhaven van de bestaande bomenrij. Zo blijft de zichtlijn en vrije uitzicht naar het zuidwesten behouden. De zichtlijn en het vrije uitzicht naar het noordwesten wordt nu al enigszins verstoord door de woning aan de Kapelstraat 2a en de Bosschendijk met de aangrenzende bebouwing.

Het staat reclamant 1 vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een dergelijk verzoek voor planschade bij de gemeente worden ingediend, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen of dit verzoek terecht is. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders om te beoordelen of tot vergoeding van planschade zal worden overgegaan. Voordat het verzoek in behandeling wordt genomen dient door de verzoeker €500,00 aan recht te worden betaald. Wanneer positief wordt besloten op het verzoek, ontvangt verzoeker dit betaalde recht terug.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande reactie geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch.

2. Zienswijze ontvangen van reclamant 2.
Ingekomen op 30 mei 2012 en dus ontvankelijk.

1. Reclamant 2 geeft aan dat er in het buitengebied van Halderberge geen plaats is voor nieuw vestiging van bedrijven. Dit heeft reclamant 2 meerdere malen met zijn bedrijf ondervonden. In het oude bestemmingsplan was nieuw vestiging van een agrarisch bedrijf niet mogelijk. Ook in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied zijn er geen mogelijkheden gekomen voor nieuw vestiging van agrarische bedrijven. Daarom is reclamant 2 van mening dat ook in deze zaak, waarbij het gaat om nieuw vestiging van een niet agrarisch bedrijf, geen vergunning mag worden verleend.
2. Reclamant 2 geeft aan dat in het Wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch in alinea 2.2.2 (agrarische)bedrijven, is opgenomen dat er geen (agrarische) bedrijven aanwezig zijn in een straal van 200 meter. Reclamant 2 geeft aan dat dit niet klopt aangezien zijn bedrijf binnen een straal van 200 meter is gelegen van de ontwikkeling zoals is beschreven in het wijzigingsplan.
3. Reclamant 2 geeft aan dat in alinea 4.4 bedrijfshinder, van het bovengenoemde wijzigingsplan, het bedrijf van reclamant 2 niet is genoemd bij de omliggende bedrijven. Dit geldt tevens voor 2 andere bedrijven in de omgeving. Aangezien het bedrijf van reclamant 2 gelegen is tegenover de ontwikkeling kan er niet voldoende afstand worden gehouden om hinder en gevaar te voorkomen. Om de kwaliteit van de planten van reclamant 2 te waarborgen moeten ziekten, plagen en onkruiden worden bespoten met chemische gewasbeschermingsmiddelen. Bovendien kan het bedrijf van reclamant 2 door het gebruik van machines en tractoren geluidsoverlast en risico's met zich meebrengen. Hierdoor kan hinder en gevaar voor een nieuw te vestigen woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking niet worden voorkomen.
4. Reclamant 2 geeft aan dat in het wijzigingsplan maximaal 5 mensen worden genoemd voor de woonvoorziening. Reclamant 2 eist dat, als het wijzigingsplan toch wordt vastgesteld ondanks bovengenoemde gevaren, het aantal van 5 mensen expliciet wordt vastgelegd in de vergunning omdat een groter aantal mensen zeker niet wenselijk is in verband met de genoemde risico's en hinder voor het bedrijf van reclamant 2.

Reactie:

1. De ontwikkeling aan de Kapelstraat nabij 2a betreft geen nieuw vestiging van een (niet) agrarisch bedrijf. De ontwikkeling betreft de realisatie van een vervangende woning met een maatschappelijke voorziening. Deze maatschappelijke voorziening omvat een dagbesteding (de mensen blijven dus niet overnachten) ten behoeve van de opvang van mensen met een verstandelijke beperking. De woning zal worden gebruikt voor zowel wonen als voor deze maatschappelijke voorziening. Per dag zullen er ongeveer 4 à 5 mensen tegelijkertijd aanwezig zijn. Deze mensen worden begeleid door een bewoner van de locatie en een vrijwilliger. Uit deze maatschappelijke voorziening wordt niet het hoofdinkomen gehaald. Hiervoor werkt een van de bewoners elders. Deze maatschappelijke voorziening wordt gezien als nevenactiviteit.
2. Het bedrijf van reclamant 2 zal worden opgenomen in alinea 2.2.2 van de toelichting van het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch.
3. Het bedrijf van reclamant 2 en de 2 andere bedrijven uit de omgeving zullen worden opgenomen in alinea 4.4 van de toelichting van het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch.
Het perceel van reclamant 2, gelegen aan de Bosschendijk, wordt gebruikt voor de uitoefening van agrarische activiteiten, vergelijkbaar met andere open-teeltgewassen, welke niet zullen worden belemmerd door de nieuwe ontwikkeling.

Op basis van de huidige bestemming (Agrarisch) en bijbehorende planregels zijn toekomstige milieubelastende activiteiten op dit perceel, welke eventueel belemmerd kunnen worden als gevolg van de woning met dagopvang, eveneens niet aan de orde.

Voor boomkwekerijen geldt op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG 2009) een richtwaarde van maximaal 30 meter op basis van het aspect geluid. De VNG-brochure geeft indicatieve afstanden op basis waarvan een inschatting kan worden gegeven over de potentiële milieu-invloed van een bedrijf. Het gebied waarop het wijzigingsplan betrekking heeft en waar de vervangende woning is beoogd is op ongeveer 350 meter afstand gelegen van het perceel aan de Kapelstraat 6a, waardoor mag worden aangenomen dat het bedrijf van reclamant 2 geen onaanvaardbare milieuhinder veroorzaakt ter plaatse van het perceel zoals opgenomen in het wijzigingsplan. Op basis van de wederkerigheid van milieuzoneringen geldt hierdoor tevens dat alleen al op basis hiervan kan worden aangenomen dat de bedrijfsbelangen van reclamant 2 niet in het geding komen.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat doorgaans een afstand van 50 meter wordt aangehouden voor mechanische gewasbescherming waarbij drift kan optreden. Bij reclamant 2 is geen sprake van mechanische gewasbescherming. Echter ook wanneer dit wel het geval zou zijn, kan ruimschoots aan de genoemde afstand van 50 meter worden voldaan¹.

4. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt een aantal mensen vermeld van 4 à 5. Deze mensen worden begeleid door een bewoner van de locatie en een vrijwilliger. Deze begeleiders kunnen niet meer dan 4 à 5 mensen begeleiden. Daarnaast wordt uit deze maatschappelijke voorziening niet het hoofdinkomen gehaald. Hiervoor werkt een van de bewoners elders. Deze maatschappelijke voorziening wordt gezien als nevenactiviteit.
In verband met het bouwbesluit en de maximale toegestane bebouwing zijn er maar een beperkt aantal mensen toegestaan.
Zoals in bovenstaande reactie staat vermeld zijn de werkzaamheden van Reclamant 2 geen belemmering voor deze mensen.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande reacties geeft de zienswijze aanleiding tot het aanpassen van de toelichting het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch. Het bedrijf van reclamant 2 zal worden opgenomen in alinea 2.2.2 en alinea 4.4 met nog 2 andere bedrijven uit de omgeving.

¹ Deze reactie is overgenomen uit het aanvullend onderzoek Vecoplant d.d. 28 april 2011

3. Zienswijze ontvangen van reclamant 3.
Ingekomen op 30 mei 2012 en dus ontvankelijk.

1. Reclamant 3 vindt het niet logisch dat het wijzigingsplan de realisatie van een vervangende woning met een zakelijke functie, te weten de opvang van gehandicapten, mogelijk maakt. Reclamant 3 maakt geen bezwaar tegen de woonfunctie maar wel tegen deze zakelijke functie.
2. In de regels van het wijzigingsplan is voor het hoofdgebouw een maximale bouwhoogte opgenomen van 12 meter. Reclamant 3 vindt dat deze maximale bouwhoogte niet aansluit bij de gebouwen in de omgeving en vindt dat de maximale bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

Reactie:

1. Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt middels de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch' welke op 2 november 2011 onherroepelijk is geworden.
Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch' heeft de gemeente het initiatief, vervangende woning met maatschappelijke voorzieningen, besproken met de provincie. De provincie staat positief tegenover deze ontwikkeling en hebben ingestemd met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch' zodat het initiatief middels een wijzigingsplan kon worden mogelijk gemaakt.
In de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden gesteld waaraan het initiatief moet voldoen, zo past het initiatief binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van het gebied (dit zal ook worden getoetst door welstand bij het afgeven van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen), geeft het plangebied voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen op te richten en bedraagt de bouwhoogte van de woning niet meer dan 12m (deze maximale bouwhoogte komt voort uit de regels van het bestemmingsplan 'Rondweg Oudenbosch').
Het landschappelijke karakter wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing en het handhaven van de bestaande bomenrij. Zo blijft de zichtlijn en vrije uitzicht naar het zuidwesten behouden. De zichtlijn en het vrije uitzicht naar het noordwesten wordt nu al enigszins verstoord door de woning aan de Kapelstraat 2a en de Bosschendijk met de aangrenzende bebouwing.
2. Zie de reactie hierboven.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande reacties geeft de zienswijze geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch.

4. Zienswijze ontvangen reclamant 4.
Ingekomen op 31 mei 2012 en dus ontvankelijk.

1. Binnen het plangebied ligt een tweetal aardgastransportleidingen (A 636 en Z-529-01) van het bedrijf van reclamant 4. Deze leidingen hebben een ontwerpdruk van 66,2 en 40 bar. Op de plankaart is de ligging van deze aardgastransportleidingen niet weergegeven. Reclamant 4 heeft op de plankaart de juiste ligging van deze leidingen aangegeven en verzoekt de gemeente om de plankaart dienovereenkomstig aan te passen.
2. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is wettelijk bepaald dat een belemmeringenstrook dient te gelden. Voor de 40 bar leiding dient deze strook 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Aan de 66,2 bar leiding dient een belemmeringenstrook toegekend te worden van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Reclamant 4 verzoekt de gemeente dan ook een belemmeringenstrook zoals hierboven is vermeld op te nemen.

Reactie:

1. De twee aardgastransportleidingen zullen worden verwerkt op de plankaart, zoals is aangegeven door reclamant 4.
2. Voor beide aardgastransportleidingen zal een belemmeringenstrook worden opgenomen op de plankaart, zoals is aangegeven door reclamant 4.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande reacties geeft de zienswijze aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch en zullen de plankaart en de regels worden aangepast.

B&W Gemeente Halderberge
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

Oudenbosch, 25 mei 2012

Betreft: Bezwaarschrift bestemmingsplan "Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch".

Geacht college,

Met dit schrijven wil ik reageren op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging inzake het bovenvermelde adres.

Op 5 april jl. heb ik aangaande dit plan reeds een gesprek gehad met onder andere de heer R. Timmermans, afdeling Ruimtelijke en Economische Zaken te Oudenbosch. Tijdens dit gesprek bleek al wel dat het eventueel kunnen tegenhouden van dit plan niet erg realistisch is vanwege het feit dat in beginsel zowel de gemeente als de provincie goedkeuring willen verlenen aan dit plan; één en ander als rechtstreeks gevolg van het reeds in werking getreden besluit met betrekking tot de zuidelijke rondweg.

Hoewel ik er dus vanuit ga dat vermeld plan doorgang zal vinden, wil ik hierbij toch schriftelijk kenbaar maken dat de belangen van de eigenaren (erven van de heer C.C. van der Beek) van het tegenover gelegen pand Kapelstraat 1, 4731 SP te Oudenbosch hiermee ernstig worden geschaad.

Bedoeld pand staat al enige tijd te koop. Een belangrijk verkoopargument is de (nu nog) vrije ligging met onbelemmerd uitzicht op Oudenbosch.

Na realisatie van beide plannen (rondweg en Kapelstraat nabij 2a) ontstaat er een totaal andere situatie die absoluut zal leiden tot een forse waardevermindering van het object Kapelstraat 1, omdat met de uitvoering van deze plannen het vrije uitzicht en landelijke karakter in grote mate worden aangetast.

Ik wil u dan ook op dit moment al melden dat wij ervan uitgaan dat er straks (na inwerking treden van het plan) sprake zal zijn van een substantiële planschadevergoeding en dat wij zeker niet akkoord zullen gaan met een geringe vergoeding.
Uiteraard zullen wij in de nabije toekomst hierop terug komen.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. van der Beek', written in a cursive style.

Namens de erven van C.C. van der Beek

L. van der Beek, executeur testamentair
Moerasbos 17
4731 WG Oudenbosch

dd 30 mei 2012. om. 13.14 uur

Aan College van B&W van Halderberge

PB 5

4730 AA Oudenbosch



Oudenbosch, 29 mei 2012

betreft: Ontwerp wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch

Geacht college,

Bij deze willen wij U onze zienswijze meedelen tav bovengenoemd Ontwerp.

Het oorspronkelijk bestemmingsplan voorzag alleen agrarisch gebruik. Door de aanleg van de nieuwe rondweg Oudenbosch moest het pand van de familie de Bont aan de Boschendijk 126 plaats maken voor een deel van deze rondweg.

De familie de Bont is eigenaar van het perceel naast Kapelstraat 2a en wij begrijpen het praktisch aspect om een woning op eigen grond een stukje verder op te laten bouwen. Om dit mogelijk te maken is het Ontwerp bestemmingsplan gewijzigd.

Het lijkt ons echter niet logisch dat het wijzigingsplan het mogelijk maakt dat een ander, mevrouw E. Schouw-de Bont een woning op genoemd perceel te bouwen met een zakelijke functie, te weten de opvang van gehandicapten. Wij maken hier dan ook bezwaar tegen en niet tegen het bewonen van een pand op genoemde grond door de Heer en mevrouw de Bont. Dit geldt ook de mantelzorg functie die mevrouw Schouw eventueel wil uitoefenen tav haar ouders.

In de beperkingen tav de te bouwen woning geldt een hoogte van 12 meter. Naar onze mening sluit dit niet aan bij de gebouwen in de omgeving van het nieuwe pand en vinden we dat dit maximaal 8 meter mag bedragen.

met vriendelijke groet

P. C.E. Kouwenberg

S.C. Kouwenberg-Oirbans

Kapelstraat 2

4731 SP Oudenbosch

Ontvangen door de receptie op:

dd. 30/5/2012
tijd 15.44



www.leibomen.nl



Vecoplant boomkwekerij

Leibomen en exclusieve tuinplanten

Kapelstraat 6a
4731 SP Oudenbosch
Tel: 0165-503497
Fax: 0165-504818

GSM: 06-15092791
ABN bank: 61.08.01.198
IBAN: NL55ABNA0610801198
BIC: ABNANL2A

Aan: **Gemeente Halderberge** f.a.v. College B&W
Datum: **24 mei 2012**
Betreft: **Bezwaarschrift Bouwaanvraag Fam. De Bont, nabij Kapelstraat 2 te Oudenbosch**

Geachte heer/mevrouw,
Hierbij ontvangt u mijn bezwaarschrift naar aanleiding van de bouwaanvraag van Fam. Schouw - De Bont.

Allereerst is er in het buitengebied van Halderberge geen plaats voor nieuw vestiging van bedrijven. Dit heb ik met mijn boomkwekerij meerdere malen ondervonden. In het oude bestemmingsplan was nieuw vestiging van een agrarisch bedrijf niet mogelijk. Ook in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied zijn er geen mogelijkheden gekomen voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Daarom ben ik van mening dat ook in deze zaak, waarbij het gaat om nieuw vestiging van een niet agrarisch bedrijf, geen vergunning verleend mag worden.

In het "Wijzigingsplan Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch" staat in alinea 2.2.2 (Agrarische) bedrijven dat er geen (agrarische) bedrijven aanwezig zijn in een straal van 200 meter. Dit klopt niet, aangezien mijn boomkwekerij gelegen is recht tegenover het betreffende perceel van Fam. De Bont, dus binnen een straal van 200 meter.

In Alinea 4.4 "Bedrijfshinder" van hetzelfde wijzigingsplan is mijn bedrijf "Boomkwekerij Vecoplant" niet genoemd bij de omliggende bedrijven. Dit geldt tevens voor Boomkwekerij / Tuincentrum De Vossenbergh op Kapelstraat 6a en Tuincentrum De Kruiwagen. Aangezien mijn bedrijf, boomkwekerij Vecoplant, gelegen is tegenover het betreffende perceel kan er niet voldoende afstand gehouden worden om hinder en gevaar te voorkomen. Om de kwaliteit van onze planten te waarborgen moeten ziekten, plagen en onkruiden bespuiten met chemische gewasbeschermingsmiddelen. Bovendien kan ons bedrijf, door het gebruik van machines en tractoren geluidsoverlast en risico's met zich meebrengen. Hierdoor kan hinder en gevaar voor een nieuw te vestigen woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking niet voorkomen worden.

In het plan staat voor de woonvoorziening een maximum van 5 mensen genoemd. Mocht het wijzigingsvoorstel, ondanks genoemde gevaren, toch goedgekeurd worden, dan eis ik dat dit aantal van 5 mensen expliciet wordt vastgelegd in de vergunning. Een groter aantal mensen is zeker niet wenselijk in verband met genoemde risico's en hinder voor mijn bedrijf.

Met vriendelijke groet,
E. van den Brand
Boomkwekerij Vecoplant

Aan het college van burgemeester en
wethouders van Halderberge
Postbus 5
4730 AA Oudenbosch

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E m.belgharbi@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
30 mei 2012
Ons kenmerk
PJW 12.1113

Doorkiesnummer
+31 0182 62 34 30
Uw kenmerk

Onderwerp
Zienswijze ontwerpwijzigingsplan "Kapelstraat nabij 2a te
Oudenbosch"

Geacht College,

251653		251819	
SECT. 1	SECT. 2	AFGEW.	KOPIE AAN
RE		CH+	

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 18 april 2012, nr. 7763, blijkt dat het voornoemde ontwerpwijzigingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Binnen het plangebied ligt een tweetal aardgastransportleidingen (A 636 en Z-529-01) van ons bedrijf. Deze leidingen hebben een ontwerpdruk van 66,2 en 40 bar.

Op de verbeelding is de ligging van de bovenvermelde aardgastransportleidingen niet weergegeven. Hierbij ontvangt u de verbeelding terug. De juiste ligging van de 40 bar leiding is in rood en de 66,2 bar leiding is in blauw weergegeven. *Wij verzoeken u de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.*

Wanneer u voor het onderhavige plan over digitale informatie van onze leidingen wenst te beschikken, kunt u dit aanvragen via RO_West@gasunie.nl.

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en het beperken van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving, is wettelijk bepaald dat een belemmeringenstrook dient te gelden. Voor de 40 bar leiding dient deze strook 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. Aan de 66,2 bar leiding dient een belemmeringenstrook toegekend te worden van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. *Wij verzoeken u dan ook een belemmeringenstrook zoals hierboven is vermeld op te nemen.* Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, eerste lid Bevb.

Voordat wordt over gegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen.

N.V. Nederlandse Gasunie

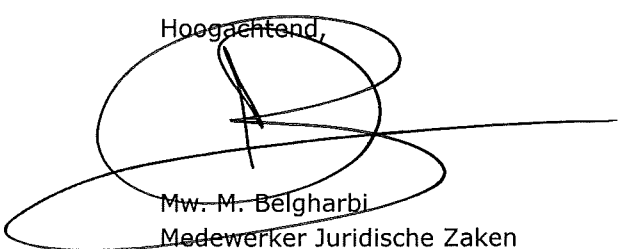
Datum: 30 mei 2012

Ons kenmerk: PJW 12.1113

Onderwerp: Zienswijze ontwerpwijzigingsplan "Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch"

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

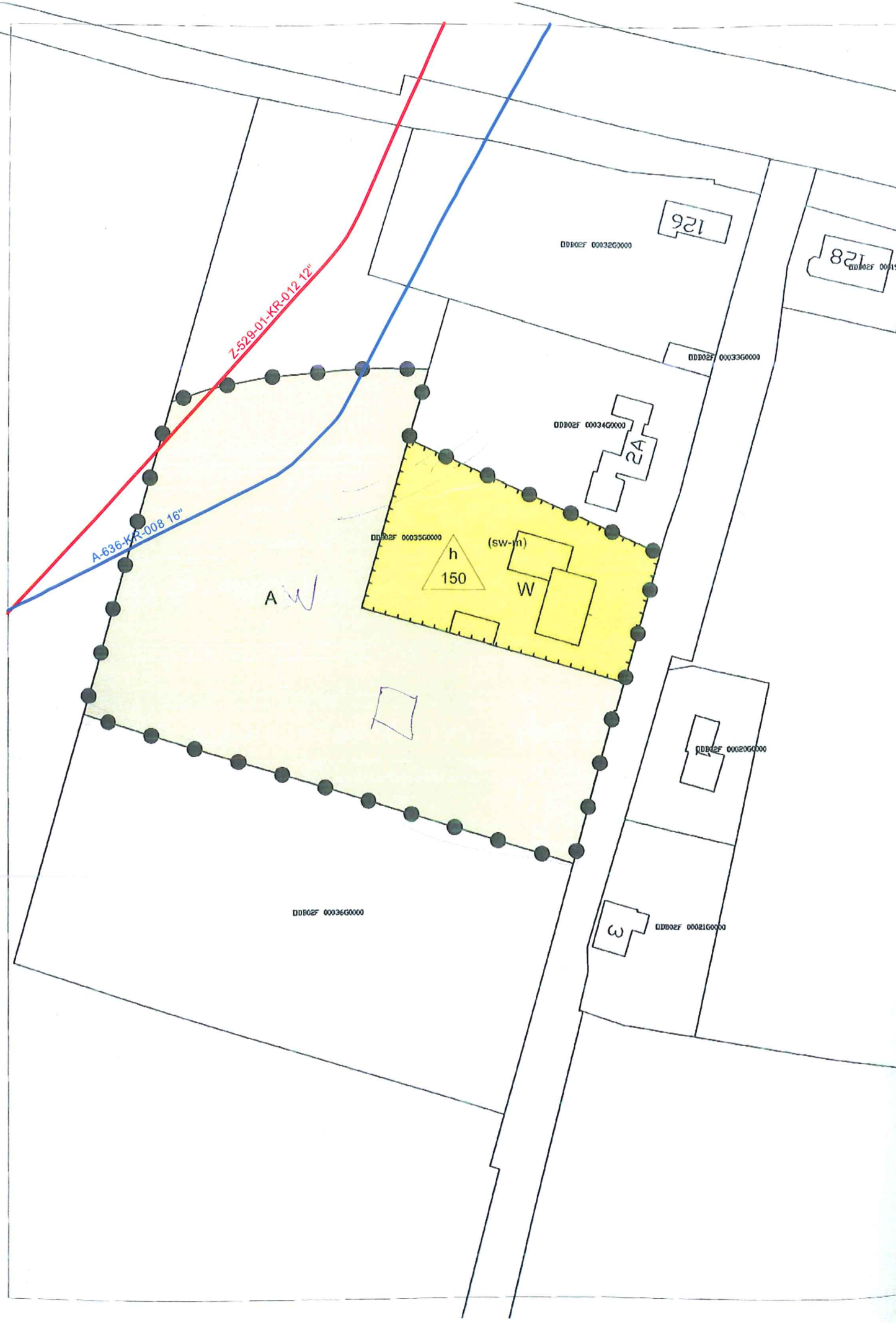
Hoogachtend,



Mw. M. Belgharbi

Medewerker Juridische Zaken

Bijlage: Kopie verbeelding.



Plangebied

Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- W Wonen

Functieaanduidingen

(sw-m) Specifieke vorm van wonen - maatschappelijk

Maatvoeringen

h 150 Maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen (m2)

WIJZIGINGSPLAN
"Kapelstraat nabij 2a te Oudenbosch"

GEMEENTE HALDERBERGE

Projectnr : 100660
Blad : NL.IMRO.1655.BPW1002-BO01
Getekend : L.S.
Schaal : 1:1000
Datum : 2012-04-12
Wijz. : -

GASUNIE
Aankondiging:
Op deze tekeningen zijn bij benadering alleen die
Gasunie-leidingen en -kabels aangegeven die in
de directe nabijheid van de door u voorgenoemde
werken liggen.
Bij werkzaamheden in de nabijheid van deze
leidingen dient u drie dagen voor aanvang een
melding te doen bij KUC-Nederland, telefoon
0600-0060.
Omschrijving:
Deze tekeningen zijn Katholisch beschermd.
Behoort bij brief d.d.:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal
Tel: 076-5990341
Fax: 076-5984675
info@schoenmakers-ontwerp.nl
www.schoenmakersadvies.nl