



Wijzigingsplan Albano Lob C

Wijzigingsplan Albano Lob C

projectnummer 401228
revisie 2.0
november 2016

Opdrachtgever

Gemeente Halderberge - Ruimtelijk Ontwikkeling en Beheer
Postbus 5
4730 AA Oudenbosch

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
27-01-2016	definitief	ing. P.F.G.M. Kennes	drs. E.H. Oude Weernink

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

	Blz.	
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opbouw van dit wijzigingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	Toetsing aan het beleidskader	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Nationaal beleid	5
3.3	Provinciaal beleid	7
3.4	Gemeentelijk beleid	10
4	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	13
4.1	Wijzigen bestemming ten behoeve van de bouw van maximaal 68 woningen	13
4.2	Conclusie	14
5	Omgevingsaspecten	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Bodem	15
5.3	Water	16
5.4	Natuur	19
5.5	Akoestiek	20
5.6	Archeologie	21
5.7	Cultuurhistorie	23
5.8	Luchtkwaliteit	24
5.9	Externe veiligheid	25
5.10	Bedrijven en milieuzonering	28
5.11	Overige belemmeringen	29
5.12	Verkeer, ontsluiting en parkeren	30
6	Juridische planopzet	31
7	Haalbaarheid	35
7.1	Financieel	35
7.2	Maatschappelijk	35

Separate bijlagen

1. Bodem vooronderzoek
2. Water
3. Natuur
4. Akoestiek
5. Archeologie
6. Externe veiligheid
7. Overlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de verdere afronding van de wijk Albano ten behoeve van de bouw van maximaal 68 woningen. Het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' is vastgesteld op 20 juni 2013 en na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 24 januari 2014 onherroepelijk geworden.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 was voorzien dat de locatie Albano wordt ontwikkeld naar een woonwijk. De plannen waren echter destijds niet in een ver genoeg stadium om als directe woonbestemming op te kunnen nemen. De omliggende woningbouw uit de wijk Albano is gerealiseerd in de periode tussen 1997 en 2004. In het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' kan het college van B&W met een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro het plangebied bestemmen voor woningbouw (maximaal 68 woningen). Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' de bestemming "Groen" en "Verkeer". Inmiddels heeft de gemeente het stedenbouwkundige plan voor Albano lob C uitgewerkt en is deze opzet vertaald in dit wijzigingsplan.



figuur 1.1: Ligging plangebied

1.2 Opbouw van dit wijzigingsplan

In hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan het vigerend beleid, en in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief onderbouwd vanuit de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische aspecten van het plan. De financiële onderbouwing en de procedure zijn opgenomen in hoofdstuk 7.



figuur 1.2: Luchtfoto bestaande situatie (Google Maps, 2015)



figuur 1.3: Toekomstige situatie voorkeursmodel stedenbouw (CroonenBuro5, juni 2015)

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Oudenbosch tussen de Acer Flamingolaan en Albanoweg. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de achtertuinen van de Kwekerssingel. De gronden van het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als 'wro-zone – wijzigingsgebied' en voor het grootste deel bestemd als "Groen" en een deel als "Verkeer". Daarnaast geldt voor een deel van het gebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" en zijn de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 9' en 'luchtvaartverkeerzone – 10' van toepassing.

Het perceel is momenteel in gebruik als braakliggend terrein. Op dit moment is op het perceel geen bebouwing aanwezig. Het plangebied grenst aan de zuid- en oostzijde aan agrarische gronden. Ten westen en noorden van het plangebied bevindt zich woonbebouwing in de vorm van eengezinswoningen. Ten oosten en zuiden van het plangebied ligt een waterloop.

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente heeft het voornemen om op het perceel de bouw van maximaal 68 woningen mogelijk te maken. De woningen worden gesitueerd rondom een groen plein in het hart van het nieuwe woongebied. Het plein is gesitueerd op de zichtlijn richting de basiliek van Oudenbosch. In het groen is ruimte voor opkwellend water dat via een wadi wordt afgevoerd naar de zuidoostelijke punt van het plangebied. Het water in het zuidoosten voorziet in de benodigde berging ter compensatie van de extra verharding in het gebied. Ook aan de noordzijde wordt ruimte gecreëerd voor waterretentie achter de achtertuinen van de Kwekerssingel.

Het stedenbouwkundig plan omvat de realisatie van 68 woningen in zes deelgebieden aan weerszijden van de centrale blauwgroene as door het gebied. Het totale plangebied bedraagt circa 3,8 hectare waarvan 2,6 hectare uitgeefbaar. De woningen worden hoofdzakelijk vrijstaand uitgevoerd (42 stuks) met een gemiddelde kavelgrootte van 475 m². Daarnaast worden 18 stuks twee-onder-een-kap woningen gepland met een gemiddelde kavelgrootte van 260 m². Aan het centrale plein is ook een aantal aaneengebouwde woningen (acht stuks) gesitueerd met een gemiddelde kavelgrootte van 160 m².

Het plan bevat binnen het stedenbouwkundig raamwerk voldoende flexibiliteit om in de toekomst woningtypologie of aantallen aan te passen naar de wensen van de markt. Het maximum aantal woningen is echter vastgezet op 68 woningen conform de wijzigingsbevoegdheid. Aan de noordelijke en westelijke rand van het plan worden rijwoningen uitgesloten in verband met de ruimtelijke kwaliteit.

projectnummer 401228
27 januari 2016, revisie 2.0

3 Toetsing aan het beleidskader

3.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan maakt het realiseren van maximaal 68 woningen mogelijk. Voor deze ontwikkeling bevat het vigerende bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' een wijzigingsbevoegdheid. In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Korthedshalve wordt voor wat betreft het ongewijzigde beleid verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' (het moederplan).

Sinds de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 en de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant en de Structuurvisie Halderberge 2025 van de gemeente vastgesteld.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 'Ladder Duurzame verstedelijking'

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden. Indien dat niet mogelijk is, komen andere locaties in beeld, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Trede 1: Bepalen regionale vraag naar ruimte

Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio West-Brabant West (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht + Tholen) in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant de Regionale Agenda Wonen opgesteld.

Deze jaarlijks geactualiseerde Regionale Agenda Wonen formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met de provincie jaarlijks wil oppakken.

De regionale woningbouwcapaciteit en – opgave zijn in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt. Regionaal is afgesproken dat de regionale woningbehoefte die volgt uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) richtinggevend is voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. De RRO regio West Brabant heeft een opgave voor de toevoeging van 26.705 woningen in de periode van 2014 t/m 2023.

CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2014 t/m 2023	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator	indicator
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			totale plancapaciteit	harde plancapaciteit
						100%	<<100% ³⁾
NOORD-BRABANT ⁰⁾	103.640	15.190	118.830	101.535	58.655	85%	49%
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	73.355	11.350	84.705	74.710	43.935	88%	52%
LANDELIJK GEBIED	30.285	3.840	34.125	26.825	14.720	79%	43%
RRO - WEST-BRABANT	26.705	3.770	30.475	26.030	17.385	85%	57%
RRO - MIDDEN-BRABANT	16.735	3.280	20.015	18.295	7.330	91%	37%
RRO - NOORDOOST-BRABANT	29.555	3.080	32.635	28.520	14.195	87%	43%
RRO - ZUID-OOST-BRABANT	30.645	5.060	35.705	28.690	19.745	80%	55%

De gemeente Halderberge heeft het gemeentelijk woningbouwprogramma gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014) hierin is de locatie Albano Lob C met 68 woningen opgenomen. Met de ontwikkeling van Albano Lob C wordt voorzien in een lokale en regionale behoefte aan woningen.

Woningbouwprogramma

Behoefte 2015-2025 uit provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose:

Totale woningbouwprogramma (hoog scenario): 895 woningen

Totale harde plancapaciteit (laag scenario): 705 woningen

Huidig woningbouwprogramma Halderberge		
Oudenbosch:		
	Maria ter Engelen	19
	Sportpark Pagnevaart	14
	St Annaplein	45
	Tivoli	30
	Haven e.o.	28
	Vermunt	41
	Bosshendijk 165	24
	Diverse kleine verzoeken	12
	Albano Lob C	68
Totaal Oudenbosch		281 woningen
Overige kernen		453 woningen

Het totale woningbouwprogramma voor Halderberge (incl. Albano) bevat 734, het hoge scenario geeft aan dat er behoefte is aan 895 woningen.

Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van de realisatie van maximaal 68 woningen binnen bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd in de Verordening Ruimte.

In de Structuurvisie Halderberge 2025 is de locatie Albano Lob C vanuit ruimtelijke ambities vastgelegd met de aanduiding transformeren. In het gebied wordt in de komende jaren een transformatie te verwachten gezien het functioneren van het gebied. Uit een eerste inschatting van de haalbaarheid worden op de gebieden wenselijkheid, wet- en regelgeving en financieel geen belemmeringen verwacht.

Trede 3: Bouwen buiten stedelijk gebied

De regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Trede drie is niet aan de orde.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

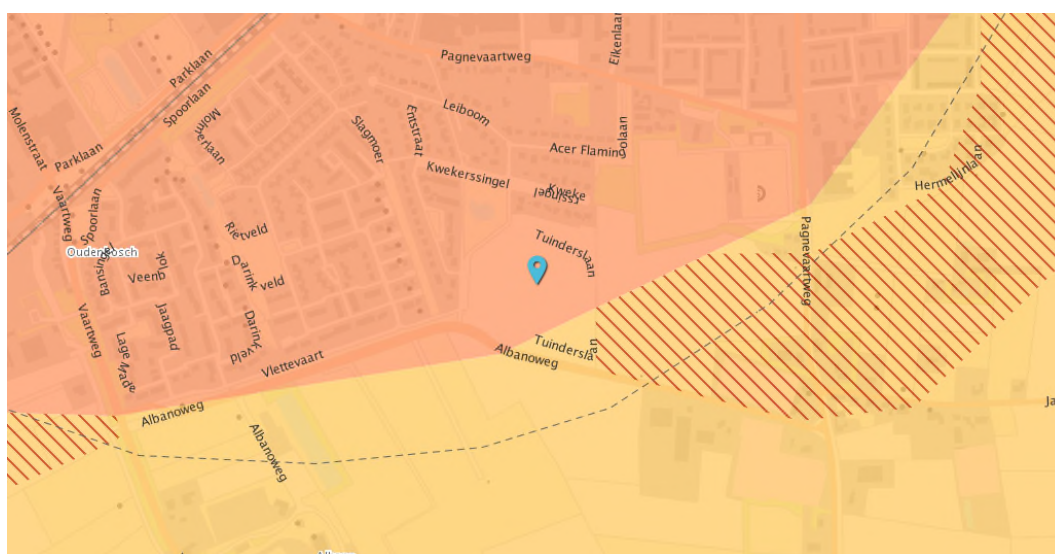
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Het plangebied ligt grotendeels binnen een kern in het landelijk gebied en deels in het gemengd landelijk gebied (zie figuur 3.1). Hiermee wordt aangesloten bij het door de provincie voorgestane streven naar intensivering en concentratie van verstedelijking binnen de bestaande kernen.



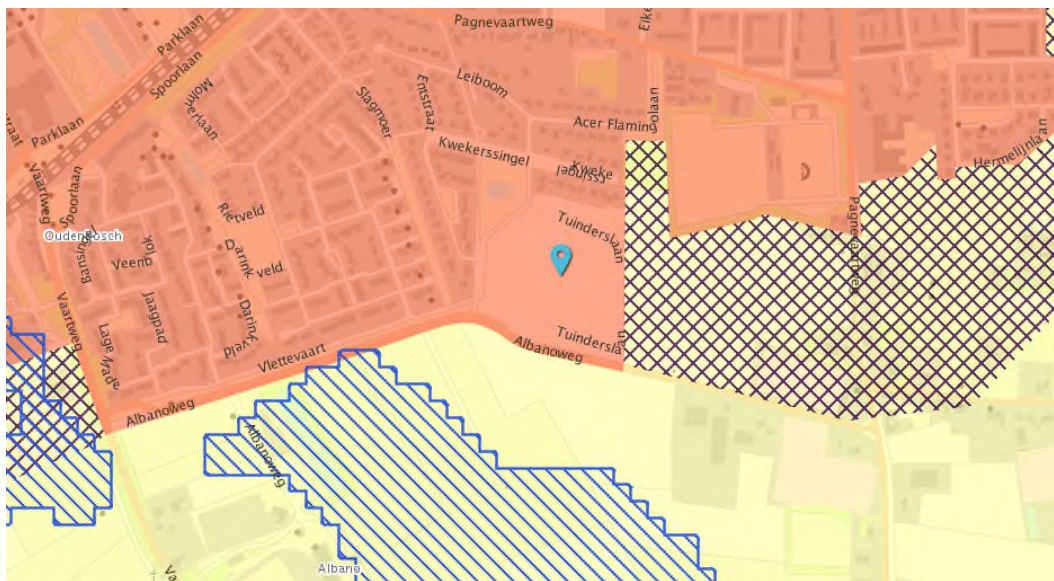
figuur 3.1: uitsnede Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden. Provinciale Staten van Noord Brabant hebben op 10 juli 2015 de Verordening Ruimte uit 2014 opnieuw vastgesteld (in werking treding op 15 juli 2015).

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied - kern in landelijk gebied’ (zie figuur 3.2). In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.



figuur 3.2: uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014 (ruimtelijke plannen)

Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Hoofregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld. De ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater is eveneens van belang, omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groei mogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren thuis in een stedelijk concentratiegebied.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. Deze verantwoording is opgenomen onder het kopje 'ladder duurzame verstedelijking'

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Hierbij is het nodig ook een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 35.6 van de Verordening.

De regels in de verordening bepalen voor nieuwbouw van woningen in bestaande stedelijk gebied het volgende:

Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 35.4 onder b, worden nagekomen;*
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en;*
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past binnen het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Wel moet in de toelichting bij het

bestemmingsplan worden aangetoond dat de woningbouw aansluit bij het regionaal woningbouwprogramma. Deze onderbouwing is opgenomen onder 3.2.4 'Ladder duurzame verstedelijking' van deze toelichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Halderberge 2025

De gemeenteraad van de gemeente Halderberge heeft op 20 juni 2013 de 'Structuurvisie Halderberge 2025' vastgesteld. In de structuurvisie Halderberge wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De structuurvisie biedt een kader met voldoende ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2025.

Binnen de gemeente Halderberge is een aantal gebieden waar in de komende jaren een transformatie te verwachten valt. De precieze functionele invulling en de planning van deze transformatie in de tijd is nog niet bekend, maar gezien het functioneren van de gebieden staat de wenselijkheid van transformatie niet ter discussie. De transformatie van de gebieden is mogelijk ook afhankelijk van ontwikkelingen elders binnen de gemeente, waardoor nu nog niet precies het eindbeeld kan worden geschetst. De transformatieopgaven zijn zeer divers.

Ook gebieden, waar tot voor kort nog sprake was van ontwikkeling tot woningbouw, maar die nu als gevolg van de herbezinning door het gemeentebestuur niet direct worden uitgevoerd, worden onder de strategie transformeren geschaard. Daarmee blijft ontwikkeling tot woningbouw mogelijk, maar de invulling met een wat ander programma is zeker denkbaar.

Op grond van herbezinning op het totale woningbouwprogramma is voor enkele locaties de prioriteit tot ontwikkeling stevig verlaagd. Deze locaties zijn derhalve niet meer onder ontwikkelen maar onder transformeren. De locatie Albano lob C in Oudenbosch kent ook de strategie transformeren. Een geleidelijke transformatie van deze locatie naar woningbouw past dus binnen de structuurvisie van de gemeente

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aan de voorwaarden uit de Structuurvisie Halderberge 2025 voldoet.

3.4.2 Kadernota parkeren 2012-2016

Doel van de kadernota parkeren is het parkeren de aandacht te geven die het verdient. Parkeren is een essentieel onderdeel van de verplaatsingsketen, en daarnaast essentieel voor de kwaliteit van de leefomgeving, het woongenot en het succes van nieuwe ontwikkelingen. De kadernota fungeert ook als normenkader en toepassingsrichtlijn richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus), woningbouwverenigingen, makelaars, etc.).

Op grond van de kadernota geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning waarvan 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte moet worden aangelegd. Uitgangspunten die hierbij worden gehanteerd zijn dat:

- Lange opritten met garage tellen als 1,3 pp
- Korte opritten met garage tellen als 1,0 pp
- Korte opritten zonder garage tellen als 0,8 pp

Parkeerbalans								
Norm			Werkelijk					saldo
	Aantal woningen	Totale Norm	Lange oprit met garage	Korte oprit met garage	Korte oprit zonder garage	Openbare ruimte	Totaal	
Deelgebied 1	10	19 pp	10,4 pp	2 pp	-	7 pp	19,4 pp	+0,4pp
Deelgebied 2	13	24,7 pp	10,4 pp	5 pp	-	13 pp	28,4 pp	+3,7pp
Deelgebied 3	8	15,2 pp	-	-	1,6 pp	14 pp	15,6 pp	+0,4pp
Deelgebied 4	10	19 pp	13 pp	-	-	6 pp	19 pp	0 pp
Deelgebied 5	13	24,7 pp	15,6 pp	1 pp	-	8 pp	24,6 pp	-0,1 pp
Deelgebied 6	14	26,6 pp	15,6 pp	2 pp		9 pp	26,6 pp	0 pp
Totaal	68	129,2 pp	65 pp	10 pp	1,6 pp	57 pp	133,6 pp	+ 4,4 pp

Uit de parkeerbalans blijkt dat er wordt voldaan aan de parkeer vraag op basis van de kadernota. In de openbare ruimte worden voldoende plekken aangelegd om het bezoekersparkeren op te vangen.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan de kadernota parkeren.

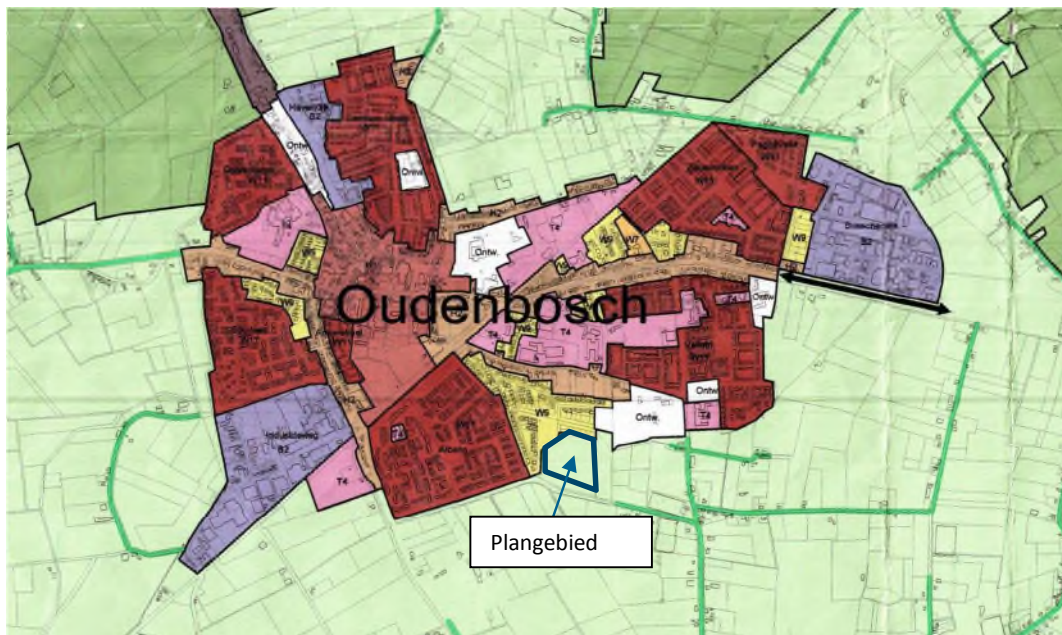


figuur 3.3: themakaart parkeren met deelgebieden

3.4.3 Welstandsnota gemeente Halderberge 2008

De welstandsnota geeft per gebied aan op welk niveau de welstand getoetst moet worden. Op deze wijze beoogt de gemeente de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen toetst de gemeente aan de sneltoetscriteria van de welstandsnota. Indien het bouwplan hier niet aan voldoet, wordt een omgevingsadvies aangevraagd. Een onafhankelijke commissie toetst het bouwplan dan aan de gebiedscriteria van de welstandsnota.

De gemeente Halderberge is op de welstandskaart opgedeeld in deelgebieden. Het plangebied is aangeduid als 'Agrarisch buitengebied met oude ontginningen'. Het college heeft besloten dat voor dit plangebied voor de welstandstoetsing wordt teruggevallen op de algemene welstandscriteria.



4 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' (vastgesteld 20 juni 2013 en na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 24 januari 2014 onherroepelijk) bevatten meerdere bestemmingen wijzigingsbevoegdheden die functiewijziging en/of wijziging van de bestemming mogelijk maken. In de wijzigingsregels zijn verschillende voorwaarden opgenomen, die onder andere zijn afgestemd op het vigerende beleidskader (zie hoofdstuk 3).

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de realisatie van woningen. In artikel 35 lid 1 van het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' zijn de voorwaarden opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van de bouw van maximaal 68 woningen. Hierna wordt het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.



figuur 4.1: uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Oudenbosch' met wijzigingsbevoegdheid

4.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van de bouw van maximaal 68 woningen

Burgemeester en wethouders zijn op grond van hoofdstuk 3 artikel 35 van het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 68 woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de woonfunctie;
- b. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. de woningen dienen te passen in de uitgangspunten van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en de woningbouwprogrammering;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.2 Conclusie

De ontwikkeling van 68 woningen past binnen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in hoofdstuk 3 artikel 35 van het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch', mits wordt voldaan aan de daar genoemde voorwaarden. De onderbouwing dat wordt voldaan aan deze voorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 5. Indien blijkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan, kan het college van B&W medewerking verlenen aan het initiatief door het vaststellen van een wijzigingsplan.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 68 woningen ten zuiden van de kern Oudenbosch. In dit hoofdstuk wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht.

5.2 Bodem

Voor locaties waar nieuwe bouw mogelijkheden worden gecreëerd, dient een onderzoek (conform NEN5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Hiertoe is door Antea Group een verkennend bodemonderzoek opgesteld, d.d. 2 juni 2015. Het onderzoek heeft tot doel de bodemkwaliteit vast te stellen in het kader van de functiewijziging die met het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit om vast te stellen of vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de nieuwbouw van woningen.

Op basis van de verzamelde basisinformatie, de aanleiding van het onderzoek en de mate van verdachtheid van de onderzoekslocatie is gekozen voor een standaard vooronderzoek. De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed. Op basis van het vooronderzoek is voor de onderzoekslocatie de strategie voor een grootschalig onverdachte locatie (ONV-GR) aangehouden.

Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven, het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 1.

Grond

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan minerale olie of PCB gemeten. Uit de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit volgt dat de zintuiglijk schone boven- en ondergrond voldoen over het algemeen maximaal aan de kwaliteitsklasse "Wonen". Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie net boven de detectielimiet is gemeten met een niet te herleiden bron. Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie wordt als verwaarloosbaar beschouwd.

Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium en licht tot matig verhoogde concentraties aan nikkel zijn gemeten. In peilbuis 018 is een matig verhoogde concentratie aan nikkel gemeten. Verder zijn in het grondwater van de overige peilbuizen licht verhoogde concentraties aan nikkel en barium aangetoond. Aangezien geen aanwijsbare bron voor de verhoogde concentraties aan zware metalen bekend is, betreft het hier vermoedelijk in Noord-Brabant voorkomende verhoogde achtergrondconcentraties.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt formeel verworpen, aangezien in de grond en in het grondwater verhoogde gehalten zijn gemeten.

De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. Op basis van de resultaten van voorliggend onderzoek is de bij de werkzaamheden vrijkomende grond indicatief vrij toepasbaar.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

5.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Bij het tekenen van de laatste stedenbouwkundige verkaveling is de waterhuishouding een belangrijk uitgangspunt geweest. In het kader hiervan is op 5 juni 2015 door Antea Group een geohydrologische onderzoek uitgevoerd gevolgd door de watertoets opgesteld. Hieronder volgt een beknopt overzicht van de belangrijkste resultaten. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2.

5.3.1 Beleid en regelgeving

Het landelijke en provinciale waterbeleid is algemeen van aard en opgenomen en omschreven in bijlage 2. In dit hoofdstuk is met name het regionaal beleid van belang en omschreven.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Op dit moment is het waterschap bezig met het opstellen van het Waterbeheerplan voor de periode 2016-2021. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur 2015 (vanaf 1 maart 2015) bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Beleidsregels waterkering, waterkwantiteit en grondwater waterschap Brabantse Delta', 'Beleidsregel toepassing Waterwet en Keur', 'Algemene regels waterschap Brabantse Delta', 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater' en 'beleidsregel Waterlopen op orde 2011'.

Gemeente Halderberge

De beleidsregels die de gemeente Halderberge hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het 'VGRP 2014-2019' d.d. 8 november 2013. Het gemeentelijk rioleringsplan Halderberge is het resultaat van een gezamenlijk planvormingsproces binnen de Waterkring West. Deelnemers aan dit traject zijn Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Steenbergen, Woensdrecht en het waterschap Brabantse Delta.

Waterneutraal bouwen is een uitgangspunt. Voor zover burgers en bedrijven redelijkerwijs niet zelf het hemelwater kunnen verwerken, wil de Waterkring West aan de slag met een duurzame en doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater (ten goede laten komen aan het milieu). Dit tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. In de verwerking van hemelwater zien we een taak voor overige voorzieningen in de openbare ruimte.

Bij nieuwe uitbreidingen en inbreidingen wordt hemelwater niet meer afgevoerd naar de RWZI maar lokaal verwerkt. Voor nieuwe stelsels gaat de gemeente daarom uit van een gescheiden stelsel. Dit mag daarbij geen nadelige gevolgen voor het watersysteem hebben (hydrologisch neutraal). Halderberge zal binnen het plangebied van ruimtelijke ontwikkelingen voor voldoende waterberging zorgen om de versnelde afvoer vanuit gescheiden stelsels te kunnen verwerken.

Nieuwbouw moet hydrologisch neutraal plaatsvinden (geen toename wateropgave). De gemeente streeft erna dat de grondwaterstanden binnen de gestelde randvoorwaarden op natuurlijk wijze kunnen fluctueren zonder dat hierdoor overlast wordt ervaren als gevolg van structureel te hoge of te lage grondwaterstanden.

Geohydrologisch onderzoek:

Het geohydrologisch onderzoek heeft tot doel de geohydrologische situatie in het plangebied in beeld te brengen. Om de grondwaterstand in beeld te brengen zijn verdeeld over het plangebied drie peilbuizen geplaatst waarin middels divers de grondwaterstand wordt gemonitord. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn infiltratieproeven in boringen en peilbuizen uitgevoerd om de doorlatendheid van de bodem in beeld te brengen. Tevens is de bodemopbouw in beeld gebracht en zijn dwarsprofielen van de aanwezige watergangen ingemeten.

De resultaten van het geohydrologisch onderzoek zijn opgenomen in bijlage 2

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van plangebied Albano Lob C in de kern Oudenbosch wordt het proces van de watertoets doorlopen. In een overleg (21-4-2015) tussen waterschap Brabantse Delta, de gemeente Halderberge en Antea Group is het plan toegelicht en is informatie verzameld over de uitgangspunten, wensen en randvoorwaarden van de waterbeheerders voor het plan. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn beschreven in hoofdstuk 4 van bijlage 2.

5.3.2 Watertoets

Hieronder zijn beknopt de resultaten van de watertoets weergegeven per onderwerp. De uitgebreide watertoets is opgenomen in bijlage 2.

Waterhuishouding

De werking van het watersysteem rondom het plangebied wordt door voorgenomen ontwikkeling niet gewijzigd. De aan- en afwatering en peilen van de waterlopen rondom het plangebied blijven gelijk. De waterlopen ten oosten en zuiden van het plangebied inclusief de aanwezige kunstwerken in deze waterlopen blijven aanwezig. Aan de oostkant is ruimte om de aanwezige A-waterloop te verbreden. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het plan

wordt rekening gehouden met het vrij houden van de aanwezige onderhoudstrook van 5 meter breed langs deze A-waterlopen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe dakverharding, terreinverharding en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon omdat geen uitlogende bouwmaterialen (uitlogende bouwmaterialen zijn o.a. zinken dakgoten en standpijpen, loden dakslabben, betongranulaat als wegfundering etc.) gebruikt worden. Dit schone hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater opvangen en geborgen binnen het plangebied waarna het vervolgens vertraagd kan afvoeren op het omliggende oppervlaktewatersysteem.

Toekomstig watersysteem

Het toekomstig watersysteem bestaat uit een gescheiden systeem waar hemelwater en vuilwater gescheiden wordt opvangen en verwerkt.

Hemelwater

Het hemelwater stroomt oppervlakkig danwel via een hemelwaterriool af naar oppervlakkige bergingsvoorzieningen binnen het plangebied. De waterbergingen worden aangelegd waarbij een verbinding wordt gemaakt met de A-waterloop aan de oostzijde van het plangebied waar het waterpeil bij hevige neerslag middels de dam wordt opgestuwd tot NAP +0,5 meter en middels het wervelventiel vertraagd kan afvoeren op het oppervlaktewatersysteem ten zuiden van Oudenbosch.

Indicatie Bergingsopgave

In de huidige situatie is er geen verharding binnen het plangebied aanwezig. In het plangebied is in de toekomstige situatie circa 2,5 ha. verhard oppervlak aanwezig zijn. Dit verhard oppervlak is gebaseerd op uitgangspunten uit het stedenbouwkundig ontwerp. Bij een toename van 2,5 ha. verhard oppervlak is er een berekende wateropgave van 1.500 m³. Deze hoeveelheid water dient te worden geborgen binnen het plangebied.

Invulling bergingsopgave

De groenstrook aan de noordzijde van het plangebied wordt ingezet als waterberging. Daarnaast is centraal in het plangebied een groenstrook aanwezig en ruimte langs de A-waterloop aanwezig welke ingezet worden als waterberging. In de voorzieningen wordt het hemelwater tijdelijk geborgen waarna het vertraagd kan afvoeren op de A-waterloop. Daarnaast zal een deel van het hemelwater infiltreren in de ondergrond.

Invulling benodigde berging

Wanneer de noordelijke berging en de berging langs de A-waterloop worden aangesloten op de A-waterloop is er een maximale peilstijging mogelijk van 0,9 meter (NAP -0,4 meter tot NAP +0,5 meter). Uitgaande van 1.500 m³ berging en een peilstijging van 0,9 meter is een extra wateroppervlak benodigd van 1.665 m² voor het gehele plan. Van dit oppervlak is een kleine 1.000 m² in te vullen in de noordelijke groenstrook en aan de zuidoostzijde langs de A-waterloop.

De overige benodigde berging dient gevonden te worden in de centrale groenstrook in het plangebied. Deze groenstrook heeft een oppervlak van circa 850 m².

Vuilwater

De nieuw aan te leggen vuilwaterriooling in Albano Lob C wordt aangesloten op de uitleggers van het rioolstelsel gelegen in de Acer Flamingolaan. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de

capaciteit van het ontvangende rioolstelsel voldoende is omdat bij aanleg van het bestaande stelsel de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied is meegenomen.

Ontwatering

Om voldoende ontwatering te krijgen centraal in het plangebied zijn maatregelen benodigd zoals ophogen van het maaiveld, toepassen van een drainagesysteem of een combinatie van deze maatregelen.

Wanneer de weghoogte in het plangebied aangesloten wordt op de hoogte van de Acer Flamingolaan komen de wegen op circa NAP +1,0 m te liggen. De uitgeefbare kavels komen zo'n 0,15 tot 0,20 m hoger te liggen op circa NAP +1,2 m. De ontwatering in het centrale deel wordt dan 0,7 m, dit zou net voldoende zijn. Om zeker te zijn dat grondwateroverlast wordt voorkomen is een combinatie met een drainagesysteem noodzakelijk. Op basis van de te verzamelen gegevens over de optredende grondwaterstand in het plangebied wordt bij verdere uitwerking van het plan de benodigde aanleghoogte van de bebouwing en wegen bepaald in combinatie met het drainagesysteem.

5.3.3 Conclusie en aanbevelingen

Er is voldoende ruimte binnen het plangebied om de benodigde waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen te treffen. Waterhuishouding vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In het kader artikel 3.1.1 Bro wordt het plan nog voorgelegd aan het Waterschap.

5.4 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

5.4.1 Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied.

5.4.2 Soortbescherming

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Flora- en faunawet, EHS en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een quickscan, welke is uitgevoerd in april 2015. In deze paragraaf zijn de resultaten van de quickscan opgenomen. De gehele quickscan is als bijlage 3 bij het wijzigingsplan opgenomen.

5.4.3 Conclusies soortenbescherming

Tabel 2 en 3-soorten en jaarrond beschermde nesten

In het plangebied zijn geen zwaar beschermde soorten (Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet) aangetroffen of verwacht die de voorgenomen ontwikkelingen te Oudenbosch wezenlijk kunnen beïnvloeden. Wel dient rekening gehouden te worden met algemene broedvogels.

Algemene broedvogels

Voor de werkzaamheden geldt dat rekening gehouden dient te worden met het voorkomen van broedvogels. Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli). Op deze wijze worden de vogels niet verstoord en zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied ongeschikt gemaakt te worden en/of gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien wordt vastgesteld dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden aangepast of uitgesteld te worden.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde ten opzichte van vogels indien tenminste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

1. De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel). Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen.

In tabel 7.1 is een overzicht weergegeven van de aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten, de te nemen maatregelen en de noodzaak tot ontheffing.

Tabel 7.1: Overzicht van aanwezigheid zwaarder beschermde soorten, de te nemen maatregelen en of er noodzaak is tot een ontheffingsaanvraag.

Soortgroep/ soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Bij voorkeur werken buiten broedseizoen

5.4.4 Conclusies gebiedsbescherming**Natuurnetwerk Nederland**

Voor wat betreft het NatuurNetwerkNederland (NNN) is zowel bij directe als bij indirecte aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er is geen sprake van een ruimtebeslag op het NNN. Er is ook geen sprake van een externe werking op het NNN in de directe omgeving van het plangebied.

Natura 2000-gebieden

In de omgeving van het plangebied is een Natura 2000-gebied aanwezig. Vanwege de aard van de uitgevoerde werkzaamheden, en afstand tot Natura 2000 natuur wordt geen effect verwacht op Natura 2000-gebieden.

5.5 Akoestiek

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Indien een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt geprojecteerd binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Op 18 mei 2015 is door Antea Group een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van nieuw te realiseren woningen binnen plangebied Albano te Oudenbosch. Met behulp van het akoestisch onderzoek is onderzocht of aan de geluidgrenswaarden kan worden voldaan, en of er eventuele geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn. Het gehele rapport is als bijlage 4 bij het wijzigingsplan opgenomen.

Wegverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Albanoweg de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Er zijn dan ook geen bezwaren vanuit het oogpunt van geluid in verband met deze weg.

Railverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het spoor ten hoogste 50 dB bedraagt, waarmee de (voorkeurs)grenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. Derhalve zijn er ook voor railverkeer geen overwegende bezwaren.

5.5.1 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat de bouw van woningen binnen het nieuwbouwplan voor het onderdeel geluid geen belemmering vormt.

5.6 Archeologie

Beleid

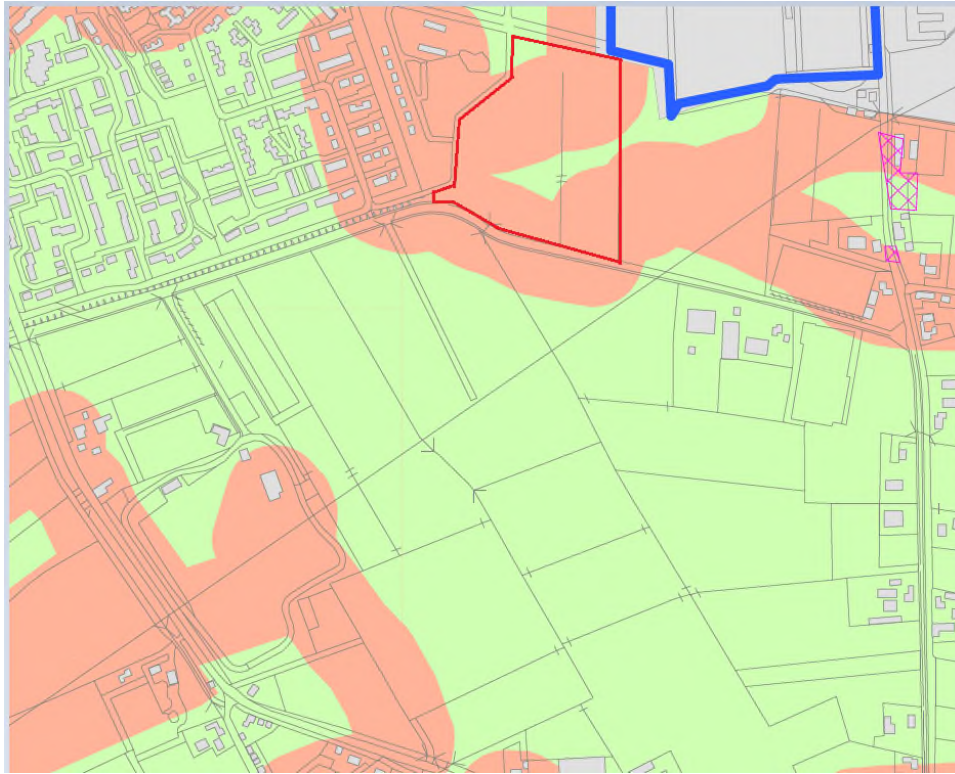
In 2005 is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het gemeentelijke grondgebied opgesteld. De bijbehorende beleidsnota 'Ons Geschreven Verleden' komt uit 2011. Volgens het bijbehorende beleid geldt voor gebieden met een archeologische verwachting bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² die de bodem dieper dan 40 cm –mv zullen verstoren een archeologische onderzoeksplicht.

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Halderberge is door Antea Group op 16 juni 2015 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek aan de hand van boringen (verkennende fase) uitgevoerd voor een perceel aan de Albanoweg te Oudenbosch (zie voor het gehele rapport bijlage 5). In het kader van de te volgen ruimtelijke procedure dient overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid ook aandacht te worden bestaan aan het aspect archeologie. Zie figuur 5.1: Plangebied op de gemeentelijke beleidskaart. (oranje: hoge archeologische verwachting, groen: lage archeologische verwachting). figuur 5.1 voor een uitsnede van de archeologische beleidskaart.

Bureauonderzoek

Op basis van dit bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied (deels) een hoge verwachting heeft voor het aantreffen van archeologische sporen van jager-verzamelaars uit het paleolithicum – neolithicum. Het plangebied heeft geen verwachting voor archeologische resten van vroege landbouwers door de aanwezigheid van veen, en kent een lage verwachting voor archeologische resten van late landbouwers. Ook is er in het zuidelijke deel van het plangebied een esdek aanwezig volgens de gemeentelijke verwachtingskaart, waardoor sporen hieronder goed bewaard kunnen zijn.



figuur 5.1: Plangebied op de gemeentelijke beleidskaart. (oranje: hoge archeologische verwachting, groen: lage archeologische verwachting).

Op basis van het bureauonderzoek is geadviseerd een archeologisch booronderzoek (verkennende fase) uit te voeren op de locatie van Albano Lob C (ca. 3.9 ha). Dit booronderzoek toont aan of verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is of dat de bodem zodanig verstoord is dat er geen sprake meer kan zijn van een archeologische vindplaats.

Booronderzoek

In vrijwel het gehele plangebied bestaat de bodemopbouw uit (van boven naar onder) een bouwvoor op een minerale eerdlaag op de C-horizont. Laatstgenoemde bestaat in het oostelijk deel en midden van het plangebied uit beekafzettingen en aan de westzijde van het plangebied uit dekzand.

In totaal twee boringen werd onder de A-Horizont nog een restant van een B- of BC-horizont aangetroffen die gerelateerd zou kunnen worden aan een oorspronkelijk podzolprofiel. In vier andere boringen is de overgang van de minerale eerdlaag naar de C-horizont verstoord. Naar alle waarschijnlijkheid heeft in het gehele plangebied (beperkte) ophoging met plaggenmest plaats gevonden. Vermoedelijk is het meest oostelijk deel van het plangebied geëgaliseerd of afgegraven tot op een diepte van ca. 30 tot 40 cm.

Er zijn binnen het plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen of andere aanwijzingen die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van een vindplaats. Het betreft echter een verkennende fase van het booronderzoek waarvan het opsporen van vindplaatsen niet het voornaamste onderzoeksdoel is.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aan het oostelijk deel van het plangebied (meer specifiek rondom de boringen 1 t/m 13 en 17) een lage verwachting toegekend voor het aantreffen van archeologische waarden. Gezien de aanwezigheid in dit deel van het plangebied van beekafzettingen (natte omstandigheden) en de beperkte dikte van de minerale eerdlaag wordt de kans op het aantreffen van intacte sporen en archeologische waarden als laag ingeschat. Door relatief recente bodembewerking zullen deze, indien al aanwezig, grotendeels verstoord geraakt zijn.

Voor het (noord)westelijk deel van het plangebied, rondom de boringen 14-16 en 18 en 19 dient de hoge verwachting bijgesteld te worden naar laag. Hoewel er in dit deel van het plangebied geen beekafzettingen zijn aangetroffen heeft het opgebrachte dek alleen ter hoogte van de boringen 16 en 19 een dikte > 50 cm. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen daardoor slechts in beperkte mate beschermd zijn geweest voor de huidige vormen van bodembewerking. De gradientzonering maakt duidelijk dat het plangebied ten opzichte van haar omgeving nog relatief laag ligt waardoor eventuele vindplaatsen gerelateerd zullen zijn aan weidegebieden. Pas aan het einde van de late middeleeuwen en in de nieuwe tijd werd de druk op het landschap dusdanig groot dat het loonde om ook deze marginale gronden agrarisch in gebruik te nemen. De mogelijkheid om puntlocaties van vindplaatsen van jagers verzamelaars aan te treffen in de top van het pleistocene dekzand wordt daarnaast als laag ingeschat. Er zijn geen intacte podzolbodems aangetroffen (slechts restant BC-horizont in enkele boringen) en derhalve mag redelijkerwijs verondersteld worden dat vondsten/vindplaatsen uit deze periode volledig opgenomen zijn in de mindere eerdlaag en niet langer intact aanwezig zijn.

Geadviseerd is om ook voor dit deel van het perceel de archeologische verwachting bij te stellen naar laag en hiermee het gehele plangebied vrij te geven.

5.6.1 Conclusie

Archeologische waarden vormen geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling, het gebied kan worden vrijgegeven. Een archeologische bescherming kan in het wijzigingsplan achterwege blijven. Dit heeft het akkoord van het Monumentenhuis d.d. 30 juni 2015.

5.7 Cultuurhistorie

Beleidskader

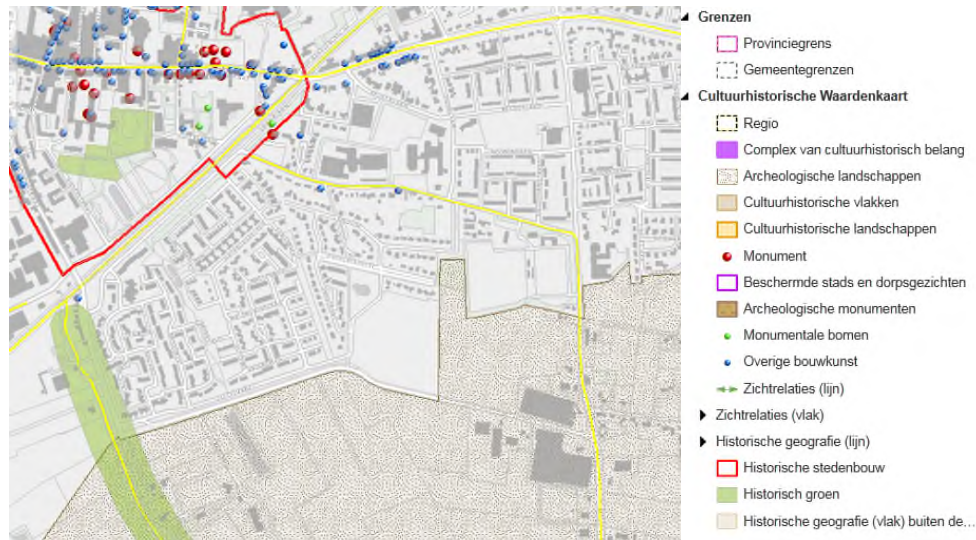
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beleid gemeente Halderberge

De gemeente heeft op 22 september 2011 een beleid (Cultureel erfgoed Halderberge 'Inspirerend Verleden') vastgesteld waarin sprake is van zorgvuldig omgaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen Halderberge. De centrale visie van deze nota luidt: cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Opgenomen is dat bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen cultuurhistorie een volwaardige plaats én inbreng dient te krijgen. Derhalve dient er een gedegen kennis van de aanwezige cultuurhistorische / monumentwaarden verkregen te worden.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden goetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (zie figuur 5.2). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



figuur 5.2: plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan zowel het gemeentelijk beleid als de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat in het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Wel grenst het plangebied aan een cultuurhistorisch vlak. De inrichting van het plangebied heeft geen (nadelige) gevolgen voor de waarde van dit vlak.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.8 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend wijzigingsplan betreft de bouw van 68 woningen. Een woningbouwlocatie van minder dan 3000 woningen, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling is ingevolge de Regeling 'niet in betekende mate' een project dat per definitie 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Sinds 2009 geldt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Dit besluit beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij provinciale wegen en Rijkswegen. Woningbouw is geen gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar);
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

In de omgeving van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (transport van gevaarlijke stoffen over het spoortracé Zevenbergschenhoek - Roosendaal) en liggen twee buisleidingen (een brandstofleiding (RAPL K-1) en een hogedruk aardgasleiding (A-636)). In de volgende paragrafen wordt ingegaan op deze risicovolle activiteiten. In 2011 is in opdracht van

de gemeente Halderberge een onderzoek gedaan naar “externe veiligheid transport en buisleidingen in het bestemmingplan buitengebied”, waarin ook de leidingen nabij de planlocatie zijn betrokken. De betreffende rapportage (‘Onderzoek externe veiligheid transport en buisleidingen in het bestemmingplan buitengebied, gemeente Halderberge’, RMD, 19-09-2011 en ‘QRA hogedruk aardgas buisleidingen, bestemmingsplan buitengebied, gemeente Halderberge’, RMD, 12-09-2011) is als bijlage 6 bij dit wijzigingsplan opgenomen.

5.9.1 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied ligt één risicovolle inrichting die voorkomt op de provinciale risicokaart. Het betreft het bedrijf Kappa Oudenbosch Golfkarton BV, op bedrijventerrein Industrieweg. Het risico bestaat uit een lpg-tank van beperkte grootte op het terrein. Dit bedrijf valt echter niet onder het Bevi-regime. Het risicoafstand van deze lpg-tank is 21 meter.

Het plangebied ligt op ca. 850 meter afstand van het bedrijf. De nieuwe woningen staan derhalve (ver) buiten het wettelijke invloedsgebied (150 meter) van de inrichting. De inrichting legt geen beperkingen op aan ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.9.2 Aardgastransportleiding

Bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een onderzoek uitgevoerd naar de kenmerken en veiligheidsafstanden van alle hogedruk gasleidingen in het buitengebied van de gemeente Halderberge. De leiding die in de nabijheid van het plangebied ligt, heeft de volgende kenmerken.

Leiding	Diameter	Ontwerpdruk	PR 10 ⁻⁶ contour	1% letaliteitsgrens*	100% letaliteitsgrens
A-636	16 inch	66,2 bar	0 meter	210 meter	100 meter

Plaatsgebonden risico (PR)

Op grond van het Bevb mogen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van een gasleiding (PR 10⁻⁶ contour) geen nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd.

De leiding die in de nabijheid van het plangebied ligt, heeft geen PR 10⁻⁶ contour. Het plaatsgebonden risico legt derhalve geen beperkingen op aan de realisering van woningen in het plangebied.

Groepsrisico (GR)

De 1% letaliteitsgrens is de afstand waarop in het geval van een calamiteit nog 1% van de aanwezigen kan overlijden. Deze grens komt overeen met het invloedsgebied van de leiding en is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Bij ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitsgrens moet het GR door het bevoegd gezag worden verantwoord.

De 100% letaliteitsgrens komt overeen met de afstand waarbinnen in het geval van een calamiteit 100% van de aanwezigen kan overlijden. Verhoging van de personendichtheid binnen de 100% letaliteitsgrens kan sterk bijdragen aan een verhoging van het GR. Omdat ontwikkelingen in het gebied tussen de 1% en de 100% letaliteitsgrens nauwelijks bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico, kan bij berekening van de hoogte van het GR worden volstaan met een gedetailleerde inventarisatie van de personendichtheid binnen de 100% letaliteitsgrens en met een grovere inventarisatie in het gebied tussen de 100% en 1% letaliteitsgrens.

Toetsing initiatief

Een deel, circa 7 van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd binnen de 1% letaliteitsgrens van de leiding A-636. Het initiatief betreft in totaal 68 woningen. Omdat de woningen niet binnen de 100% letaliteitsafstand van de leiding staan, neemt het GR voor deze leidingen niet toe.

Gezien de ligging van de leidingen in het buitengebied is de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de leidingen laag. Omdat het groepsrisico is gelegen onder 0.1 van de oriënterende waarde en er geen sprake is van een toename van meer dan 10%, wordt volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Derhalve wordt met betrekking tot dit aspect nog aandacht geschonken aan preventieve maatregelen, bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit en zelfredzaamheid.

Verantwoording groepsrisico

Zoals hiervóór aangegeven, worden circa zeven nieuwe woningen gerealiseerd binnen de 1% letaliteitsafstand van de gasleiding. Het maatgevende scenario voor hogedruk aardgas-transportleidingen is een (externe) beschadiging waardoor gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. Bij een fakkelbrand is de warmtestraling maatgevend voor de afstandsbeoordeling.

Mogelijkheden voor bestrijdbaarheid

In het geval van een fakkelbrand zijn de mogelijkheden voor rampenbestrijding hoofdzakelijk beperkt tot het blussen en voorkomen van secundaire branden. Het blussen van een fakkelbrand zelf is niet mogelijk: de gasbrand wordt bestreden door de gasleiding af te sluiten. Om secundaire branden te bestrijden is het van belang dat er voldoende bluswater aanwezig is. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten. In de huidige situatie is reeds bedrijfsbebouwing nabij de leiding aanwezig. Toevoeging van een aantal woningen op redelijke afstand van de leiding leidt uit oogpunt van rampenbestrijding niet tot een wezenlijk andere situatie. Eventuele aanpassing van de bluswatervoorziening (bijvoorbeeld in de vorm van het bijplaatsen van brandkranen) valt buiten de reikwijdte van dit wijzigingsplan.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid

In het geval van een fakkelbrand is de warmtestraling bepalend voor de meest effectieve strategie voor zelfredzaamheid. Afhankelijk van de optredende warmtestraling is de fakkelbrand tot een bepaalde afstand dusdanig intens en instant dat binnen dit gebied geen strategie voor zelfredzaamheid beschikbaar is. Personen buiten dit gebied dienen binnen te blijven of het invloedsgebied te ontvluchten. De nieuwe woningen worden gesitueerd aan de Acer Flamingolaan en Albanoweg, het binnen terrein wordt in ieder geval ontsloten aan de Noordzijde op de Acer Flaminoglaan en in de toekomst komt hier mogelijk nog een tweede ontsluiting richting het Noorden bij. Hiermee is sprake van een vluchtroute die van de gasleidingen af gericht is. Er is geen sprake van een objecten waarin verminderd zelfredzame personen verblijven.

5.9.3 Brandstofleiding

Op circa 100 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een brandstofleiding die in beheer is bij de Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding N.V.. Door de leiding wordt brandstof (K1-vloeistof) getransporteerd. De leiding heeft een PR 10^{-6} contour van 34 meter. Het invloedsgebied van leidingen waardoor aardolieproducten worden vervoerd is beperkt (45 meter) en reikt niet tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De leiding is derhalve niet relevant voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Beheerder / gebruiker	Stofnaam	PR 10-6 [m]	Invloedgebied (1% letaliteit) [m]	Diameter [inch]	Max. werkdruk [bar]
RAPL-maatschappij	Petroleum	34	45	34	52

5.9.4 Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen aan de orde.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Algemeen

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is overwegend sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

5.10.2 Toetsing plangebied

Rondom het plangebied is een aantal functies aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gelden de volgende indicatieve richtafstand voor deze activiteiten op basis van geur, stof, geluid en gevaar.

Bedrijf	locatie	activiteit	Grootste richtafstand VNG (m)	Werkelijk afstand tot plangebied (m)
v.v. Victoria 03	Pagnevaartweg 82	Veldsport met verlichting	50	85
Wagemakers Grond- en Transportbedrijf	Albanoweg 7	Verhuur transportmiddelen, opslag. Stalling vrachtwagens (geen koelwagens)	50	90
Afbouwbedrijf Claassen	Albanoweg 7a	Bouwbedrijf, aannemer	50	170
Las- en duikbedrijf C. van Elteren	Albanoweg 9	metaalbewerking	100	220
Aardbeienbedrijf Hellemons V.O.F.	Albanoweg 11	glastuinbouw	50	200

In het bestemmingsplan Kom Oudenbosch zijn de gronden van de voetbalvereniging aangewezen als Sport. Andere vormen van sport zijn op deze locatie eveneens toegestaan.

Het transportbedrijf aan de Albanoweg 7 is in het bestemmingsplan Herz BP Buitengebied bestemd voor Bedrijf met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'. Een andere functie van bedrijvigheid is ter plaatse niet mogelijk. Het aannemersbedrijf op Albanoweg 7 valt eveneens onder deze regeling.

Het metaalbewerkingsbedrijf aan de Albanoweg 9 is in hetzelfde bestemmingsplan bestemd als Bedrijf. De gronden hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – natlasbedrijf'. Ook hier is een andere bedrijfsvorm niet zondermeer mogelijk.

Het glastuinbouwbedrijf aan de Albanoweg 11 is in het bestemmingsplan Herz BP Buitengebied aangewezen als Agrarisch met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Op de gronden is ander (agrarisch) gebruik eveneens toelaatbaar gesteld voorzover het geen andere grondgebonden agrarische activiteiten betreft en de niet-agrarische activiteiten in dienst staan van het agrarische gebruik.

5.10.3 Conclusie

De afstanden tussen plangebied en gronden met de aanwezige (bedrijfs-)activiteiten leveren geen belemmeringen op. Het vigerende bestemmingsplan laat ook geen andere activiteiten toe die belemmerend kunnen zijn. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Daarnaast vormt de woningbouw geen belemmering voor de omliggende en toelaatbare bedrijvigheid. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.11 Overige belemmeringen

Luchtvaartverkeerszones vliegveld Seppe

Voor vliegveld Seppe gelden hoogtebeperkingen. Deze hoogtebeperkingen zijn beschreven in de vorm van driedimensionale vlakken die gerelateerd zijn aan een start- en landingsbaan. Doel hiervan is het luchtruim op en rond luchthavens vrij te houden van (hoge) objecten om zodoende de vliegtuigoperaties van en naar de luchthaven veilig te kunnen uitvoeren.

Deze hoogtebeperkingen zijn door middel van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone' in het wijzigingsplan opgenomen onder de 'algemene aanduidingsregels', waarbij elke gebiedsaanduiding is gekoppeld aan een maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse. Deze zijn één op één overgenomen van de aanduidingen uit in het moederplan. Voor het

plangebied zijn alleen luchtvaartverkeerzone 9 en 10 van toepassing. Binnen deze zones kan in ieder geval tot 83 meter boven NAP worden gebouwd. Het plangebied heeft een hoogte van circa 1 meter boven NAP.

5.12 Verkeer, ontsluiting en parkeren

Het plangebied is ontsloten via de Acer Flamingolaan en Albanoweg. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Oudenbosch. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen negatieve invloed op de doorstroming van het verkeer in de binnen de kern Oudenbosch.

In de Kadernota parkeren 2012-2016 zijn de parkeernormen opgenomen waaraan partijen moeten voldoen bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen. Het doel van de Kadernota parkeren 2012-2016 is om de kwaliteit van de leefomgeving hoog te houden.

Op grond van de kadernota geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte moet worden aangelegd. Voor woningen met een lange of korte oprit en garage gelden aangepaste normen (zie paragraaf 3.4.2).

Er worden meer dan voldoende parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd om aan de parkeernormen te voldoen (zie ook paragraaf 3.4.2). Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Juridische planopzet

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Oudenbosch' wijzigt. De gronden ter plaatse van het aanduidingsvlak 'wro-zone – wijzigingsgebied' worden omgezet van 'Groen' en 'Verkeer' naar de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Woongebied'.

De regels voor de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' sluiten één op één aan op die van het plan 'Kom Oudenbosch'. Binnen deze bestemmingen zijn ook geluidwerende voorzieningen en evenementen opgenomen. Geluidwerende voorzieningen zijn, op grond van de onderzoeken niet nodig. De functie is wel opgenomen om eventuele voorzieningen wel te kunnen treffen mocht het wenselijk worden geacht. Evenementen zijn eveneens opgenomen. Hiertoe bestaat eveneens geen noodzaak. De omgang van de bestemmingsvlakken maakt grootschalige evenementen ook niet mogelijk. Door het toevoegen van de functie is het wel mogelijk om kleinschalige activiteiten voor de buurt toe te staan. Gedacht kan worden aan een buurtfeest of spelletjesmiddag. De regels voor de bestemming 'Woongebied' in het wijzigingsplan wijken af van de regels in het moederplan. De regelingen uit het moederplan zijn conserverend en bieden weinig ruimte voor flexibiliteit. De bouwvlakken liggen strak om de hoofdgebouwen. In het wijzigingsplan is behoefte aan een ontwikkelingsgerichte regeling. Er is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, maar dit kan op details nog wijzigen. Om deze reden is gekozen voor de bestemming 'Woongebied', waarbij de bouwvlakken en bouwpercelen niet zijn vastgelegd. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn tevens groen, water en verkeer toegestaan.

Een aantal zaken is wel juridisch ingekaderd om het stedenbouwkundig model te volgen:

- Aantal woningen bedraagt maximaal 68.
- Maximum goothoogte 7 meter en bouwhoogte 10 meter
- Geen aaneengebouwde woningen aan de noordrand en de westrand rand langs de Acer Flamingolaan
- Diepte hoofdgebouwen maximaal 15 meter
- Maximaal 65% van het bouwperceel mag worden bebouwd
- Maximaal 75 m² aan aan- en bijgebouwen per bouwperceel.
- Minimaal 1.500 m³ aan waterberging in het gebied.

Binnen het woongebied zijn alle benodigde voorzieningen toegestaan om de woonwijk verder in te richten, zoals wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Omdat het plan flexibel is opgesteld en de bouwpercelen nog niet door middel van de kadastrale situatie danwel door middel van bouwvlakken is bepaald volgt in het onderstaande een korte toelichting op het begrip bouwperceel.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de verbeelding aangegeven. Artikel 1 van de planregels omschrijft bouwperceel als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang.

De bestemming 'Woongebied' maakt realisering van meerdere bouwpercelen binnen het bestemmingsvlak mogelijk. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is, vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. Het is tevens mogelijk binnen één kadastraal perceel meerdere woningen te realiseren, waarbij in dat geval de grens zoals opgenomen in de bouwvergunningaanvraag per woning het bouwperceel aangeeft.

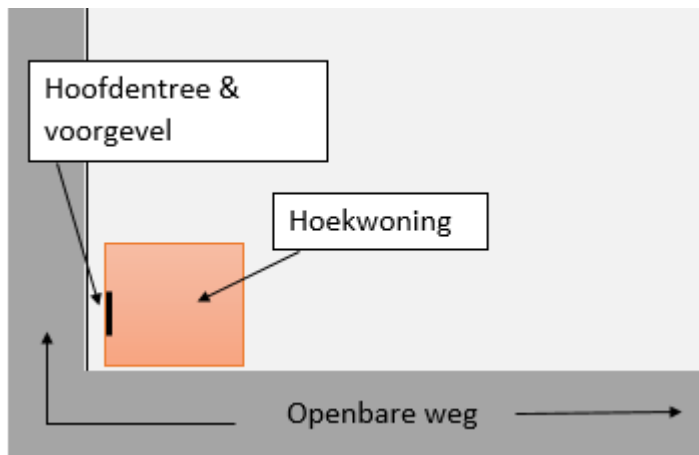
Nu is het gehele plangebied nog één kadastraal perceel. De loop van kadastrale grenzen verandert door, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel (zie figuur 6.1). Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van bouwvergunningaanvragen.



Figuur 6.1: Voorbeeld bouwperceel

Hoeksituaties

De bouwregels van het bestemmingsplan bepalen dat de afstand van de voorgevel van een woning tot de perceelgrens niet minder mag bedragen dan 3 meter, met uitzondering van rijwoningen waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2 meter. In hoeksituaties ligt er meer dan één gevel naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerd, waardoor er mogelijk onduidelijkheid kan ontstaan over wat kan worden aangemerkt als de voorgevel van de woning. In de 'Inleidende regels'- begripsregels is bepaald dat de gevel met de hoofdtoegang in een hoeksituatie wordt aangemerkt als de voorgevel, tenzij om stedenbouwkundige redenen daarvan kan worden afgeweken (zie figuur 6.2).



Figuur 6.2: Weergave hoeksituatie

projectnummer 401228
27 januari 2016, revisie 2.0

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Dit hoofdstuk bevat daarom een korte financiële toelichting gegeven en een overzicht van de doorlopen procedures.

7.1 Financieel

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast hoeft op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plangebied begrepen gronden anderszins is verzekerd, namelijk via gronduitgifte door de gemeente.

Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen. Te zijner tijd worden, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, afspraken gemaakt omtrent het te realiseren woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs en is daarmee gedekt.

Voor de ontwikkeling van Albano Lob C wordt een exploitatieopzet opgesteld, waarin de kosten en baten van de ontwikkeling van het gebied in beeld worden gebracht en rekening is gehouden met eventuele planschade. De exploitatieopzet wordt gedurende de looptijd van de ontwikkeling periodiek geactualiseerd.

7.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het concept-ontwerp wijzigingsplan 'Albano Lob C' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. Gelijktijdig doorloopt het plan de procedure van artikel 3.9a en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Van de omgevingsdienst is een inhoudelijke reactie ontvangen op het wijzigingsplan. De Delta NetwerkGroep en de Gasunie hebben aangegeven geen belangen te hebben in het plangebied en het Waterschap blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. De ingekomen reacties zijn in de (bijlage 7) opgenomen.

Omgevingsdienst Midden- en West Brabant

1. Het geluidsrapport bevat een kleine omissie. De waarden uit bijlage 3 van het rapport zijn in tabel 4.2 van de hoofdtekst onjuist overgenomen. Dit heeft verder geen consequenties voor de uitvoerbaarheid.

Beantwoording

De rapportage wordt op dit punt aangepast.

2. In paragraaf 5.10.2 wordt ingegaan op de aanwezige bedrijven rondom het plangebied en de effecten van deze bedrijven op de planontwikkeling. Deze paragraaf zou aangevuld moeten worden op de toelaatbaarheid vanuit het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

In paragraaf 5.10.2 wordt de tekst aangevuld met deze toets. Overigens beperken de toelaatbare functies uit het bestemmingsplan de planontwikkeling niet.

3. In de bestemmingen Groen en Verkeer zijn evenementen en geluidwerende voorzieningen toelaatbaar gesteld. In de regels zijn deze functies niet in de begripsbepaling opgenomen. Bovendien is onduidelijk waarom deze mogelijkheid is geboden. Akoestisch onderzoek laat niet zien dat geluidwerende voorzieningen nodig zijn. De aanvaardbaarheid van evenementen is niet onderzocht. Overlast kan groot zijn.

Beantwoording

De regelingen voor Verkeer en Groen sluiten een op een aan op de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan Kom Oudenbosch. De evenementen en geluidwerende voorzieningen zijn binnen dat plan ook toegestaan in Verkeer en Groen. Met het bestemmingsplan wordt toelatingsplanologie bedreven. Mocht het nodig dan wel wenselijk zijn om een geluidwerende voorziening te realiseren is dat op grond van dit plan mogelijk. Zo ook met evenementen. Gezien de omvang van de bestemmingsvlakken zijn grootschalige evenementen niet mogelijk. Als er al een evenement plaatsvindt, zal dat gaan om kleine initiatieven van uit de buurt.

Zienswijzen

Het ontwerpplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Niemand heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Vervolg

Vervolgens stelt het college van B&W het wijzigingsplan vast. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn van zes weken is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.