

BESTEMMINGSPLAN “VERMUNT, OUDENBOSCH”

GEMEENTE HALDERBERGE

Opdrachtgever: Bernardus Ontwikkelingsmij B.V.
 Postbus 97
 4730 AB Oudenbosch

Werknummer: S/09.012.00

Datum: 16 november 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	pag. 5
1.1	Aanleiding	pag. 5
1.2	Plangebied	pag. 5
1.3	Doel	pag. 6
1.4	Geldend bestemmingsplan	pag. 6
1.5	Leeswijzer/proces	pag. 6
2.	BESTAANDE SITUATIE	pag. 9
2.1	Ruimtelijke structuur	pag. 9
2.2	Functionele structuur	pag. 9
3.	BELEIDSKADER	pag. 11
3.1	Rijksbeleid	pag. 11
3.2	Provinciaal beleid	pag. 13
3.3	Gemeentelijk beleid	pag. 15
4.	MILIEU - & OMGEVINGSASPECTEN	pag. 25
4.1	Water	pag. 25
4.2	Natuur	pag. 26
4.3	Cultuurhistorie	pag. 27
4.4	Bedrijfshinder	pag. 28
4.5	Geluid	pag. 30
4.6	Luchtkwaliteit	pag. 31
4.7	Bodemkwaliteit	pag. 31
4.8	Externe veiligheid	pag. 32
4.9	Technische infrastructuur	pag. 32
5.	PLANBESCHRIJVING	pag. 35
5.1	Uitgangspunten	pag. 35
5.2	Ruimtelijke aspecten	pag. 35
5.3	Functionele aspecten	pag. 36
5.4	Beeldkwaliteit	pag. 39
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	pag. 41
6.1	Inleiding	pag. 41
6.2	Toelichting bestemmingen	pag. 41
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 41

8.	OVERLEG & INSPRAAK	pag. 45
8.1	Aankondiging	pag. 45
8.2	Vooroverleg	pag. 45
8.3	Resultaten vooroverleg	pag. 45
8.4	Ter inzage legging	pag. 46
8.5	Resultaten ter inzage legging	pag. 46

Bijlage 1: Vooroverleg reactie Provincie Noord-Brabant
 Bijlage 2: Vooroverleg reactie N.V. Nederlandse Gasunie
 Bijlage 3: Zienswijzennota

Afzonderlijke bijlagen:

- Flora- en faunaonderzoek Vermunt, Oudenbosch, BTL Advies B.V., 31 maart 2009;
- Akoestisch onderzoek, Wematech Milieu Adviseurs BV, 21 april 2009;
- Hinderonderzoek, Wematech Milieu Adviseurs BV, 17 juni 2009;
- Actualisatie Bovengrond "Frascatilaan ong." Oudenbosch, Wematech Bodem Adviseurs BV, 1 april 2009.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Vermunt is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Oudenbosch. Vanuit particulier initiatief is de wens geuit om op deze locatie 66 woningen te realiseren. Tevens moest een bestaande woning uit het plangebied verplaatst worden. De gemeente Halderberge heeft geparticipeerd in de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” van de Provincie. Tot en met mei 2009 werden binnen vastgestelde grenzen, in kernen van aangewezen gemeenten geen beperkingen meer opgelegd ten aanzien van het maximale aantal te bouwen woningen.

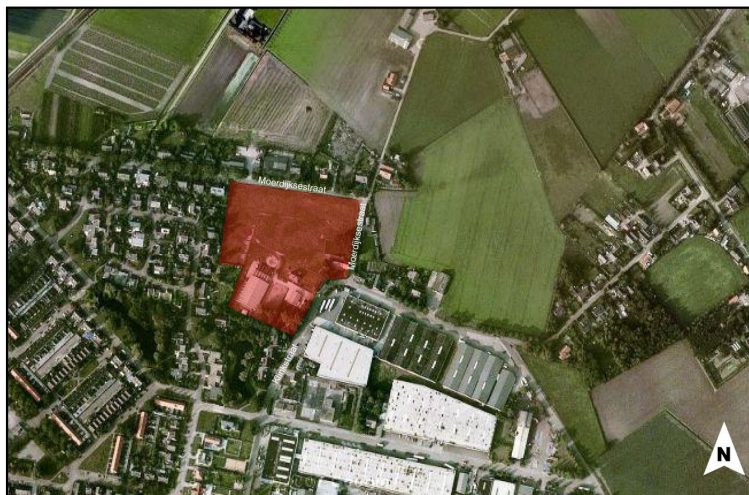
Een deel van de locatie Vermunt, 1^e fase, was als inbreidingslocatie gelegen binnen de vastgesteld contour van de kern Oudenbosch. Deze 1^e fase, 25 woningen en het verplaatsen van de bestaande woning is in het kader van deze pilot gerealiseerd. De 2^e fase van de locatie Vermunt was buiten deze contour gelegen en kon pas na afloop van de pilot gerealiseerd worden.

Binnen het vigerend bestemmingsplan is het realiseren van woningbouw niet mogelijk. Voor de 1^e fase van de locatie Vermunt is in 2007 een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd.

Voor de 2^e fase moet een bestemmingsplan worden opgesteld. Om de integraliteit tussen de twee fases te waarborgen wordt de 1^e fase ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied Vermunt is gelegen aan de noord-oostzijde van de kern Oudenbosch. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de aan de Klinkstraat gelegen woonbebouwing. Achter deze woningen is een park met vijver gelegen. De grens aan de westzijde wordt gevormd door de achtertuinen van de woningen aan de Velletriweg. Aan de noord- en oostzijde grenst de locatie aan de Moerdijksestraat met de daarlangs gelegen waterlopen. Aan de overzijde van de Moerdijksestraat zijn vrijstaande woningen gelegen met daarachter het buitengebied. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Ligging plangebied

Voor de 2^e fase moet een bestemmingsplan worden opgesteld. Om de integraliteit tussen de twee fases te waarborgen wordt de 1^e fase ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om uitvoering te geven aan de wens van de gemeente om de leefbaarheid binnen de kernen, waaronder Oudenbosch, te behouden en te versterken door het toevoegen van woningen. Voor de bouw van de woningen wordt middels dit bestemmingsplan een juridisch beleidskader gesteld.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied, gemeente Oudenbosch”. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 1979 en door Gedeputeerde Staten is op 21 juli 1981 goedkeuring verleend aan het plan. Verder geldt er een 1^e herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied, deelgebieden Hoeven en Oudenbosch” voor het noordelijk deel van de locatie (2^e fase). Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 maart 2003. Door Gedeputeerde Staten is op 15 november 2005 goedkeuring verleend.

De locatie heeft de bestemmingen “manege” (1^e fase) en “agrarisch gebied” (2^e fase). De vigerende bestemmingsplannen bieden in functionele zin derhalve geen ruimte voor het realiseren van woningen.

Ten behoeve van de eerste fase van de planlocatie is een vrijstellingsprocedure gevolgd op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij besluit van 25 maart 2008 is door het college van burgemeester en wethouders de vrijstelling verleend.

1.5 Leeswijzer/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.



Figuur 2 Foto's plangebied

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Binnen de reeds gerealiseerde eerste fase van de planlocatie is de bebouwingsstructuur van de Klinkstraat doorgezet en afgerond door het toevoegen van de verplaatste woning vanuit het midden van het plangebied en door het realiseren van een nieuwe twee-onder-één-kapwoning. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Klinkstraat. Deze entree vormt de centrale ontsluiting van dit deel van de planlocatie. Deze straat wordt aan de noordzijde begeleid met naar de weg gericht geschakelde woonbebouwing. Ten zuiden hiervan is een groen middengebied gelegen omrand met patiowoningen. Ook deze patiowoningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de weg en met de achterzijde op de achtertuinen van de woningen aan de Velletriweg en de Klinkstraat. Dit groene middengebied vormt een verbinding met het ten zuiden gelegen park.

De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag met kap waarbij de goothoogte circa 3 meter bedraagt en de nokhoogte circa 5 meter. Met de realisatie van gesloten wanden in de vorm van 5 en 6 geschakelde woningen komt een aaneengesloten bebouwingsstructuur aan de noordzijde tot stand. De nokrichting van de kappen is evenwijdig aan de ontsluitingsstructuur gepositioneerd, waarbij de goothoogte circa 6 meter en de nokhoogte circa 9,5 meter bedraagt. De twee-onder-één-kapwoningen met de verplaatste vrijstaande woning staan in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. Het noordelijk deel van de planlocatie bestaat uit braakliggend terrein.

2.2 Functionele structuur

In de reeds gerealiseerde 1^e fase van de planlocatie zijn 2 twee-onder-één-kapwoningen, 11 geschakelde woningen en 12 patiowoningen gerealiseerd. Tevens is in deze fase de bestaande woning vanuit het midden van het plangebied naar de rand van het plangebied verplaatst.

Behalve de woonfunctie zijn geen andere functies in het gebied aanwezig.

In figuur 2 zijn de foto's van de bestaande bebouwing opgenomen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Voor Oudenbosch zijn hieruit vooral de volgende uitgangspunten van belang:

- Aandacht voor de bescherming van de gezondheid en veiligheid van mensen, condities en voor natuur en ecologische waarden;
- Het betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in een vroegtijdig stadium.

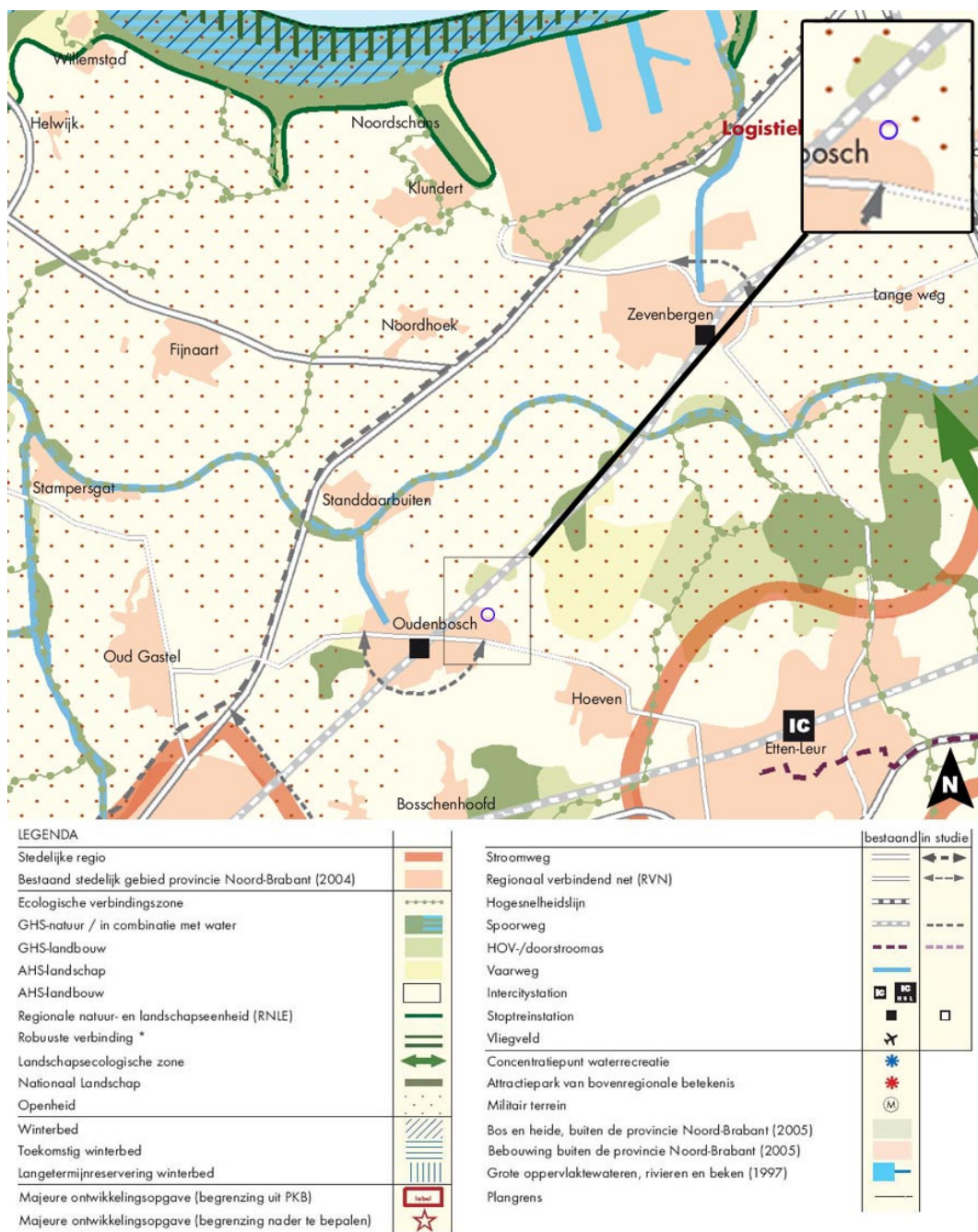
De voorgenomen ontwikkeling in Oudenbosch sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het vroegtijdig betrekken van alle milieu- en omgevingsaspecten tijdens de ontwikkelfase.

Nota Mensen, Wensen, Wonen

Het ministerie van VROM heeft in mei 2004 de Nota Mensen, Wensen, Wonen gepubliceerd. Kernpunten van deze nota zijn:

- Vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving;
- Consumentgericht bouwen;
- Duurzaam bouwen;
- Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap;
- Kansen voor mensen in kwetsbare posities;
- Bevorderen van wonen en zorg op maat;
- Tegemoet komen aan de groene woonwensen van burgers;
- Binnen de typering van woonmilieus kan Oudenbosch getypeerd worden als een dorps woonmilieu.

De voorgenomen ontwikkeling in Oudenbosch sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het bieden van een groen-dorps woonmilieu en het tegemoet komen aan de eisen met betrekking tot duurzaam bouwen zoals opgenomen in het Woonkeur.



Figuur 3 Interimstructuurvisie

3.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord- Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft het beleid van het Streekplan Noord-Brabant (2002) vastgelegd in de Interimstructuurvisie (2008). Daarin is vastgelegd dat in de toekomst zorgvuldiger moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte.

Om dat te bereiken zijn vijf uitgangspunten ("principes") van belang.

1. Meer aandacht voor de onderste lagen
De eerste laag is de bodem "onder de voeten", het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschap-pelijke en cultuurhistorische waarden.
De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.
De derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recre-atie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee la-gen.
2. Zuinig ruimtegebruik
De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom dient zuinig omgegaan te worden met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik.
3. Concentratie van verstedelijking
De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstede-lijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stede-lijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventer-reinen wordt gerealiseerd en anderzijds de landelijke regio's, waar het be-leid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het bui-tengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het be-staand bebouwd gebied mogelijk is.
4. Zonering van het buitengebied
In het vorige streekplan is het buitengebied verdeeld in een Groene Hoofd-structuur (GHS), waar de natuurfunctie voorop staat, en een Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waar de landbouwfunctie voorop staat. Deze verde-ling houdt de provincie, met enkele kleine wijzigingen, ook aan in het nieu-we streekplan.
5. Grensoverschrijdend denken en handelen
Activiteiten binnen Brabant hebben directe invloed op omliggende provin-cies en omgekeerd. Dit vraagt in toenemende mate grensoverschrijdend denken en handelen. Het wordt steeds belangrijker om samen te werken en activiteiten af te stemmen, met name als het gaat om zaken op het ge-bied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in de Interim-structuurvisie enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

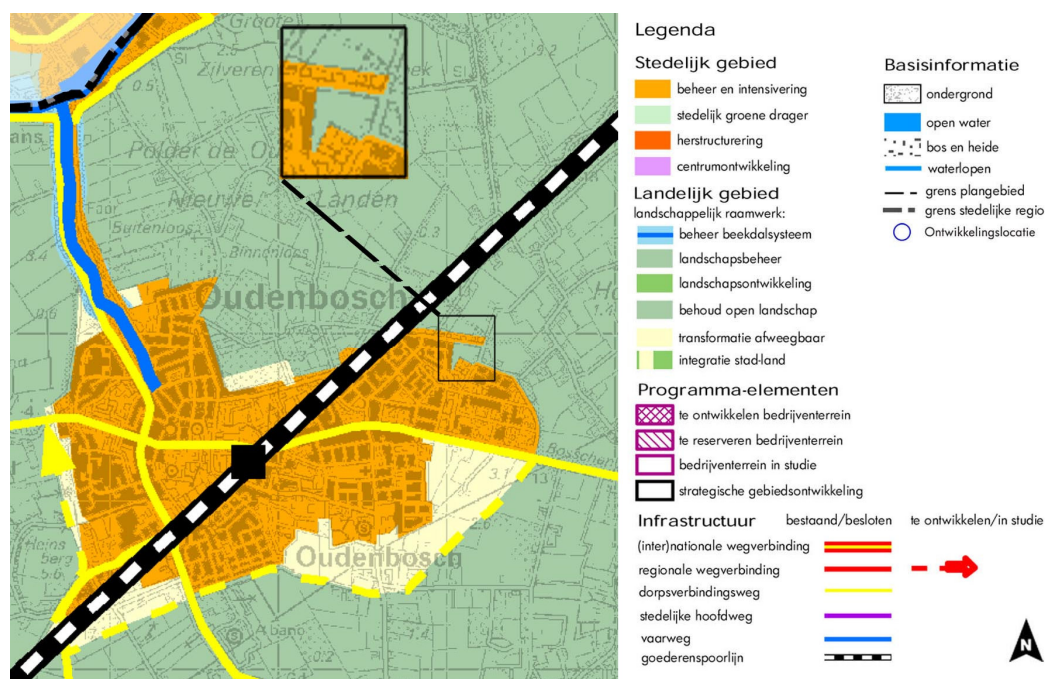
Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

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

Uitwerkingsplan stedelijke landelijke regio Halderberge en Steenbergen

In het Uitwerkingsplan "Landelijke Regio Steenbergen en Halderberge" is de verstedelijkingsopgave, zoals die in het Streekplan is verwoord, voor de landelijke regio Steenbergen en Halderberge uitgewerkt.

Uitgangspunt van het Uitwerkingsplan is dat de stedelijke ruimtevrage met name binnen het bestaand stedelijk gebied dient te worden opgevangen. Daarbij dient te worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van een duidelijke stedelijke hoofdstructuur en van verbindingen van de centrumgebieden met de verschillende stedelijke knooppunten wordt van wezenlijk belang geacht.



Figuur 4 Uitwerkingsplan

Naar de toekomst toe kan buiten het bestaand stedelijk gebied ruimte voor verstedelijking gezocht worden in het deel van het landelijk gebied dat geen onderdeel vormt van het landschappelijk raamwerk. In het Uitwerkingsplan zijn daarbij gebieden aangewezen, waar het transformeren van landelijk naar stedelijk grondgebruik afweegbaar is, indien dit nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

De huidige kern Oudenbosch is in het Uitwerkingsplan als bestaand stedelijk gebied aangemerkt. Het beleid voor het bestaand stedelijk gebied is daarbij gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en het intensiveren van het ruimtegebruik, waar dit vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is. De locatie is in het Uitwerkingsplan gedeeltelijk als “bestaand stedelijk gebied” en gedeeltelijk als “landschappelijk raamwerk” aangemerkt.

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant worden de uitwerkingsplannen vervangen.

Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In februari 2010 heeft de provincie de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant vrij gegeven voor inspraak. De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie is hierin een eerste stap gezet, maar deze structuurvisie gaat een stap verder. 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 voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteit van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Voor het zandlandschap betekend dit het versterken van het mozaïeklandschap door mening van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken..

In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.

Met het opstellen van de structuurvisie zijn voor heel de provincie ‘gebiedspaspoorten’ opgesteld. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. De ambities uit de gebiedspaspoorten dienen betrokken te worden bij de afweging bij ruimtelijke planning.

Verordening Ruimte

Op 23 april 2010 is de “Verordening ruimte fase 1” vastgesteld. De Verordening ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen en vormt een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

In de Verordening ruimte fase 1 zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

Het nieuwe beleid, dat voortkomt uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, wordt opgenomen in de Verordening ruimte fase 2. Deze verordening is in juni 2010 vrij gegeven voor inspraak. De Verordening ruimte fase 2 bevat regels voor:

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen
- natuurcompensatie
- groenblauwe mantel
- grondwaterbeschermingsgebieden
- biomassa-vergistinginstallaties en mestbewerking en -verwerking
- windenergie
- cultuurhistorische en aardkundige waarden
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven
- verblijfs- en dagrecreatie
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

Op 27 september 2001 is door de gemeenteraad van de gemeente Halderberge de StructuurvisiePlus vastgesteld. Met de StructuurvisiePlus wil de gemeente de richting aangeven voor een kwalitatieve, duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De StructuurvisiePlus is opgebouwd uit lagen. De onderste laag betreft het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de natuur- en cultuurhistorische waarden. De tussenlaag wordt gevormd door de belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen en de bovenste laag bestaat uit de occupatiepatronen van wonen, werken, landbouw en recreatie.

Met betrekking tot de kernen wordt in de StructuurvisiePlus aangegeven dat behoud en versterking van de bestaande historische bebouwingstructuren uitgangspunt dient te zijn alsmede het behoud van de waardevolle historische lijnen en landschapselementen. Om de druk op de omliggende gebieden te verkleinen dient in de kernen de nadruk te liggen op inbreiding en herontwikkeling. Ten aanzien van de kern Oudenbosch wordt aangegeven dat als centraal gelegen kern (en grootste kern) het voor de hand ligt de spaarzame woningen juist in deze kern te realiseren, midden tussen de al aanwezige voorzieningen. Het bestaansrecht van de aanwezige voorzieningen wordt hiermee vergroot en het kernwinkelapparaat zou opgevoerd kunnen worden.

Rood-met-groen koppeling

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling Vermunt welke verdeeld is in twee fasen. Dit komt voort uit het feit dat het totale plan voor een deel valt binnen de grenzen van de pilot bouwen binnen strakke contouren en voor een deel daarbuiten. In het plan Vermunt tweede fase, worden 41 woningen gerealiseerd.

De provincie geeft aan dat wanneer uitbreidingen van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moeten gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (de Rood-met-Groenkoppeling). De provincie Noord-Brabant heeft dit beleid ontwikkeld om op beperkte schaal en onder bepaalde condities het bouwen in het buitengebied mogelijk te maken en daarmee het landschap te versterken.

De gemeente Halderberge zet in op een substantiële kwalitatieve verbetering op grote, gemeentelijke schaal. Het gaat daarbij om maatregelen uit het Landschapsbeleidsplan 'Samen voor groen'. Hierin wordt aandacht gevraagd voor het versterken van de natuurwaarden door het realiseren van een natte, landschappelijke verbindingszone. Hierbij doelend op het realiseren van een landschappelijke verbindingszone bedoeld om het Gastels Laag (natuurkerngebied voor amfibieën, reptielen en flora) te verbinden via de haven van Oudenbosch en het beekje de Riet met respectievelijk de Dintel en het Mark-Vlietkanaal. Het doel is erop gericht om op deze wijze de in het landschap geïsoleerd liggende natuurwaarden te verbinden met het, samenhangende, ecologisch raamwerk (Mark-Vlietkanaal/ Mark-Dintel/ Kibbelvaart). De te realiseren verbindingszone kan een belangrijke bijdrage leveren aan de landschappelijke-, ecologische waarden maar biedt eveneens goede kansen voor het recreatieve medegebruik. Recreatief medegebruik in de vorm van bijvoorbeeld het realiseren van een wandelpad.

De financiële grondslag hiervoor is opgenomen in de in september 2008 vastgestelde omslagnota "Bovenwijkse voorzieningen" van de gemeente Halderberge. Deze schrijft voor dat er in grondexploitaties een bedrag per/m² uitgegeven grond of per nieuw te realiseren woning in een fonds "grote werken/reserve bovenwijkse voorzieningen" wordt ingebracht. Een deel van de middelen die zijn berekend voor bovenwijkse voorzieningen zijn, overeenkomstig een groenfonds expliciet gereserveerd voor de investering in het opwaarderen van majeure groenstructuren en de aanleg van bossen en stadsparken. Deze financiële middelen worden primair ingezet om een uitvoeringsagenda op te stellen voor de voorgestelde ecologische verbindingszone uit het landschapsbeleidsplan. Met de initiatiefnemer is middels een realisatieovereenkomst bovenstaande vastgelegd.

Gebiedsvisie Oudenbosch

In 2005 is de Gebiedsvisie Oudenbosch vastgesteld. Deze Gebiedsvisie vormt de handleiding en het toetsingskader voor alle toekomstige ontwikkelingen in de kern Oudenbosch. De Gebiedsvisie vormt daarmee de vervanger van het eerdere Ontwikkelingsperspectief Oudenbosch. In de Gebiedsvisie wordt op basis van de cultuurhistorische onderlegger een tiental gebieden onderscheiden met een eigen ruimtelijke structuur en identiteit. Voor deze gebieden is een ruimtelijke visie geformuleerd met daarbij een aantal aanbevelingen en randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen. De locatie Vermunt maakt echter geen onderdeel uit van de in deze visie onderscheiden gebieden.

Dit in tegenstelling het de eerder genoemde Ontwikkelingsperspectief Oudenbosch waar de locatie gelegen was binnen de bebouwingscontour van de kern Oudenbosch.

Woonvisie

In nauwe samenwerking met Bernardus Wonen heeft de gemeente de Woonvisie 2005+ 'Voor alle markten een thuis' laten opstellen door Companen (nr. 1655.72/pl, juni 2005). Met deze visie wil de gemeente de volgende doelstellingen en ambities verwezenlijken:

- Verbeteren van de leefbaarheid door middel van gedifferentieerd bouwen in de kleine kernen;
- Voortzetten van de groei van Halderberge tot 2015, met oog voor de eigen positie;
- Vergroten van de keuzemogelijkheden voor de burgers;
- 'Voor alle markten een thuis', maar bijzondere aandacht voor de huisvesting van starters en jonge gezinnen;
- Stimuleren van doorstroming, dus zeker ook bouwen voor ouderen;
- Samenwerken met instellingen en burgers bij het uitvoeren van beleid.

De woonvisie is in samenhang met het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg ontwikkeld. Dit betekent dat bij het realiseren van nieuwbouwprojecten meer nultredenwoningen - ook wel levensloopbestendige woningen - moeten worden gebouwd.

Uitbreidingsbehoefte

Oudenbosch heeft ten opzichte van de overige kernen de meeste potentiële inbreidings- cq herontwikkelingslocaties. Deze locaties liggen binnen de contouren van de pilot en zijn in dit kader aangewezen als inbreidings- c.q. herontwikkelingslocaties ten behoeve van woningbouw (peildatum 1 februari 2005).

De eigen woningbehoefte bedraagt voor de kern Oudenbosch voor de periode 2004-2008 ca 255 woningen. Door invulling te geven aan de pilot zal het bouwprogramma in de kern Oudenbosch aanmerkelijk hoger zijn dan de eigen woningbehoefte. Ook na afloop van de pilot wil de gemeente in de kern Oudenbosch meer woningen bouwen dan nodig is om te voorzien in de eigen woningbehoefte. Dit, om het voorzieningen niveau in stand te houden, de woon- en leefomgeving op te waarderen, meer evenwicht te krijgen in de samenstelling van bevolking en woningvoorraad en de groei van de werkgelegenheid ondermeer in Borchwerf II te faciliteren. De inzet op een hoger bouwprogramma voor de periode 2009-2014 is deels ook een gevolg van het feit dat diverse inbreidingslocaties zullen doorschuiven in de tijd. Al met al zullen zowel in de periode 2004-2008 als in de periode daarna (tot 2015) een substantieel aantal woningen in de kern Oudenbosch worden gebouwd.

Woningmarktonderzoek: de woningmarkt in Halderberge 2008 - 2018

Het woningmarktonderzoek, vastgesteld op 25 september 2008, beschrijft de resultaten van het onderzoek dat SGBO (nr. 72110, d.d. juni 2008) in opdracht van de gemeente en Bernardus Wonen heeft uitgevoerd. Dit rapport bevat de uitkomsten van een woningmarktonderzoek dat in de gemeente Halderberge is uitgevoerd.

De gemeente en woningcorporatie Bernardus Wonen willen de uitkomsten van dit onderzoek gebruiken als onderlegger voor strategische beleidsdocumenten die zij gaan opstellen.

De gemeente Halderberge telt circa 29.350 inwoners in ruim 12.000 woningen. Er is een sterke behoefte aan een actueel onderzoek naar de lokale woningmarkt. Het laatst gehouden woningmarktonderzoek dateert namelijk uit 2003, het jaar waarin de gemeente door de provincie Noord-Brabant is aangewezen als pilotgemeente op grond waarvan binnen de contouren van de dorpskernen onbeperkt woningen mogen worden gebouwd.

Dit heeft in korte tijd geleid tot een fors aantal woningbouwinitiatieven, terwijl ook veel nieuwe bedrijfsvestigingen worden gerealiseerd. Anderzijds kampt de gemeente met vergrijzingproblematiek. Al deze ontwikkelingen hebben geleid tot veranderingen op de woningmarkt waardoor deze moeilijk is te voorspellen.

Om in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen en om bijbehorende kansen in relatie met het gemeentelijk ambitieniveau optimaal te benutten is het noodzakelijk de huidige en toekomstige woonvraag zowel in kwantitatieve alsook in kwalitatieve zin in beeld te brengen. Hierna is de woningvraag en het -aanbod van alle kernen van de gemeente Halderberge weergegeven:

Tabel Woningenvraag en -aanbod naar groepen 2008-2012 Bron: WBO Halderberge 2008-2018 (SGBO)

Vraag en aanbod	Oudenbosch	Hoeven	Bosschenhoofd	Oud Gastel	Stampersgat	Halderberge
<i>Woningvraag</i>						
Doorstromers	880	412	167	460	32	1.951
Starters	246	151	48	103	16	563
Vestigers	325	206	71	143	24	769
Totale woningvraag	1.451	769	285	706	71	3.283
<i>Woningaanbod</i>						
Doorstromers	960	373	151	428	79	1.990
Vertrekkers	127	95	40	95	24	404
Totale woningaanbod	1.086	468	214	523	103	2.395
Woningtekort	365	301	71	183	-32	888

In Oudenbosch is sprake van een substantieel tekort aan woningen van meer dan 360.

Op basis van bovenstaande tabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken voor het nieuwbouwprogramma. Geadviseerd wordt om waar mogelijk bij de plannen die thans in voorbereiding zijn rekening te houden met deze conclusies:

- Het woningtekort kan worden weggenomen door de komende vijf jaar (2008 t/m 2012) jaarlijks 178 woningen te bouwen (888/5);
- Statistisch gezien bestaat er een overschot aan eengezinswoningen in de huursector. Idealiter bestaat het woningbouwprogramma voor maar liefst 68% uit meergezinshuurwoningen (vooral in de prijsklasse € 343,-- tot € 622,--), voor 16% uit meergezinskoopwoningen (vooral in de prijsklasse € 168.000,-- tot € 350.000,--) en voor 16% uit eengezinskoopwoningen. Qua grootte is er vooral behoefte aan 3-kamerwoningen (52%, dit zijn woningen met een woonkamer en twee slaapkamers). Hierbij wordt nogmaals opgemerkt dat seniorenwoningen in dit rapport als meergezinswoningen zijn beschouwd.

- Van de nieuwe meergezinshuurwoningen moet 45% in Oudenbosch komen, 29% in Oud Gastel en 16% in Hoeven.
- Aan nieuwe meergezinskoopwoningen is vooral behoefte in de kernen Oudenbosch (41%) en Hoeven (34%) en iets minder in de kernen Oud Gastel (20%) en Bosschenhoofd (8%).
- Er is een statistisch overschot aan eengezinskoopwoningen in de kernen Oud Gastel en Stampersgat. In de kernen Oudenbosch (50%), Hoeven (58%) en Bosschenhoofd (16%) is er een tekort.

De gemeente Halderberge verwacht dat de woningbehoefte de komende jaren (tot 2012 en verder) nog meer zal toenemen dan de in dit onderzoek berekende behoefte van 888 woningen voor de periode tot en met 2012.

Achterliggende gedachte hierbij is dat het economisch klimaat in de regio zich momenteel sterk ontwikkelt. De werkgelegenheid op bedrijventerreinen Borchwerf, Moerdijk en het AgroFoodCluster neemt toe. In de directe omgeving van Halderberge 'ontwikkelt' bedrijventerrein Borchwerf momenteel sterk. Een deel van de bedrijven die zich hier recent hebben gevestigd, c.q. wenst te vestigen is afkomstig van buiten de regio of zelfs buiten Nederland/Europa.

Deze bedrijven zullen naast de werving van werknemers in de regio, ook werknemers van buiten de regio moeten aantrekken. Daarnaast is de gemeente van mening dat ook de ligging tussen Rotterdam en Antwerpen, met een duidelijke landelijke schijnwerper op de regio, van invloed is de woningbehoefte t/m 2012 en verder.

Samenvattend kan gesteld worden dat er tot en met 2012 behoefte is aan ca. 300 nieuwe woningen exclusief eventuele vervangende nieuwbouw. Dit betekent dat elk jaar (300/5) 60 nieuwe woningen gerealiseerd zullen moeten worden. De locatie in onderhavig bestemmingsplan voorzien slechts deels in deze behoefte (ca. 66 nieuwe woningen)

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. Gemeentebreed richt het Masterplan zich ondermeer op het realiseren van meer levensloopbestendige woningen bij nieuwbouwprojecten. De gemeente wil ook bevorderen dat bestaande koopwoningen geschikt worden (gemaakt) voor bewoning door de zorgdoelgroepen, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Tot 2015 bestaat gemeentebreed een grote behoefte aan zorgwoningen.

In de volgende tabel is dit in beeld gebracht.

Gemeente Halderberge (aantalen afgerond)	Vraag 2015	Aanbod 2004	Potentiële plannen 2004-2009	Potentiële plannen 2010-2014	Restopgave 2010-2014
0-tredenwoningen	1.335	540	360	15	-420
Verzorgd wonen	520	90	120	-	-310
Beschermd wonen	80	70	195	-	+185
Intramuraal wonen	190	225	-90	-	-55

Voor de kern Oudenbosch betekent dit het volgende:

Oudenbosch (aantallen afgerond)	Vraag 2015	Aanbod 2004	Potentiële plannen 2004-2009	Potentiële plannen 2010-2014	Restopgave 2010-2014
0-tredenwoningen	755	230	145	15	-365
Verzorgd wonen ¹⁾	235	70	20	-	-145
Beschermd wonen ¹⁾	35	40	110	-	+115
Intramuraal wonen	85	225	-115	-	+25

¹⁾ Opgave is onderling uitwisselbaar

De locatie Vermunt is gelegen in deel “Wijk Oudenbosch-Zuid” waarbinnen de vergrijzing zich volgens het masterplan de komende jaren begint te manifesteren. De opgave voor nultredenwoningen in de huursector is dan ook groot. In het uitvoeringsprogramma zijn diverse maatregelen opgenomen die gedeeltelijk in de behoefte kunnen voorzien. Maar, de nieuwbouwmogelijkheden binnen de bestaande bebouwing zijn beperkt en de kwaliteit van de bestaande huurwoningen is over het algemeen nog (zeer) goed zodat herstructurering voorlopig geen optie is.

De gemeente zet in op het vinden van een locatie voor het realiseren van een woonzorgcomplex met verzorgde en beschermde woonvormen (60 woningen). Verder zijn de inwoners uit dit deel van Oudenbosch aangewezen op woonvormen met intensieve zorg in “Oudenbosch-Noord”.

Nota parkeerbeleid Halderberge

In de nota parkeerbeleid Halderberge van 2004 zijn de parkeernormen van de gemeente Halderberge voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgesteld. Het toevoegen van extra ruimtelijke ontwikkelingen betekent immers ook een extra vraag naar parkeerplaatsen. Tevens is het gemiddelde autobezit per huishouden sterk toegenomen. De nota heeft dan ook als doel om in de toekomst in de groeiende parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Halderberge te waarborgen.

Voor de kern Oudenbosch is een onderscheid gemaakt ten aanzien van te hantieren parkeernormen in het centrum, kern en in het overige deel van Oudenbosch. De locatie Vermunt maakt onderdeel uit van de zone “kern Oudenbosch”. Tevens is een onderscheid gemaakt ten aanzien van parkeernormen voor verschillende functies. Uitgangspunt van het beleid is dat bij nieuwe ontwikkelingen ten minste de minimum parkeernorm wordt gehaald. De parkeerplaatsen dienen in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij een klein percentage een openbaar karakter dient te hebben voor bezoekers.

Parkeerstudie pilots Halderberge

In mei 2006 is de “Parkeerstudie pilots Halderberge” vastgesteld. Met deze studie voorziet de gemeente in de behoefte aan een nadere specificatie van het bestaande parkeerbeleid (Nota Parkeerbeleid Halderberge) voor het ontwikkelen van grootschalige “pilot” locaties in relatie tot de bestaande centrumstructuur van Oudenbosch.

In de studie is aangegeven dat de huidige parkeervraag- en aanbod in balans zijn. Nieuwe ontwikkelingen dienen derhalve te voorzien in de eigen behoefte op basis van vastgestelde normen en mogen geen extra parkeerdruk op de huidige openbare parkeervoorzieningen veroorzaken.

Indien gebruik gemaakt wordt van openbare parkeerplaatsen, dienen deze elders in de omgeving gecompenseerd te worden. Daarnaast wordt in de studie de parkeersituatie in het centrum nader onderzocht. De onderhavige locatie Vermunt is echter buiten het centrumgebied gelegen.

Ruimte voor spelen, notitie speelgelegenheid 2008

Door de gemeenteraad is op 18 december 2008 de beleidsnotitie "Ruimte voor spelen, notitie speelgelegenheid 2008" vastgesteld. In deze beleidsnotitie is aangegeven dat het in beginsel wenselijk is om 3% van de bebouwde ruimte te reserveren voor speelruimte. In nieuw te ontwikkelen wijken en herstructureringswijken dient er naar gestreefd te worden om deze ruimte ook daadwerkelijk te reserveren.

Of de gereserveerde ruimte daarbij ook ingericht dient te worden met speeltoestellen is in belangrijke mate afhankelijk van de bevolkingsopbouw van een wijk en de specifieke behoefte aan speelvoorzieningen van de bewoners van de wijk. Voorts is het niet altijd wenselijk c.q. noodzakelijk ruimte met speeltoestellen in te richten, omdat het voor de ontwikkeling van kinderen ook goed is om te spelen op niet ingerichte velden.

Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijk rioleringsplan 2005 - 2009 (GRP) van de gemeente Halderberge geeft aan hoe de gemeente het rioleringsstelsel in de diverse kernen van de gemeente wil beheren, onderhouden, verbeteren en uitbreiden.

Voor de komende planperiode van het GRP zijn doelen, functionele eisen, maatstaven en meetmethoden opgesteld waarmee het functioneren van de riolering kan worden getoetst. De belangrijkste prioriteiten zijn:

- het verbeteren van het hydraulisch functioneren van het rioleringsstelsel;
- het beperken van de vuilemissie vanuit het rioleringsstelsel naar oppervlaktewater;
- het actualiseren van het rioleringsbeheersysteem.

Naar aanleiding van de wateroverlast die ontstond bij hevige neerslag in de periode vanaf 2001, zijn op diverse locaties in de kernen, onderzoeken gedaan naar de oorzaken van de wateroverlast. Het belangrijkste resultaat uit deze onderzoeken is dat het op het rioleringsstelsel aangesloten verhard oppervlak veel hoger is dan was aangenomen bij het opstellen van de rapporten voor het hydraulische functioneren van de rioleringsstelsels en de vuilemissiereductie. Hierdoor voldoet de vuilemissie van het rioleringsstelsel naar oppervlaktewater niet aan de basisinspanning en zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Een concrete invulling van de maatregelen is nog niet gegeven, maar mogelijke oplossingen zijn bijv. afkoppelen van verhard oppervlak (niet aansluiten op de riolering) of optimaliseren van de werking tussen de riolering en waterzuivering. Verder onderzoek naar het aangesloten verhard oppervlak en het hydraulisch functioneren van de rioleringsstelsels in de overige delen van de kernen is dan ook noodzakelijk. Voor de onderhavige locatie is geen specifiek maatregel genoemd in het plan.

Waterplan Halderberge

Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge, vastgesteld op 30 september 2004, is een gezamenlijk beleidsplan voor watersysteem en waterketen in Halderberge van alle betrokken overheden: Gemeente Halderberge, Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en Provincie Noord-Brabant. De aanleiding voor het opstellen van het waterplan is dat het beheer van watersysteem en waterketen over verschillende partijen is versnipperd. De opstellers beogen met een gezamenlijk plan beleid en uitvoering beter op elkaar af te stemmen, met een beter rendement tot gevolg. Het Gemeentelijk Waterplan Halderberge is opgehangen aan 6 thema's:

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

Knelpunt in verschillende kernen is het optreden van wateroverlast als gevolg van te geringe capaciteit van de riolering. Dit komt doordat het aangesloten verhard oppervlak veel groter is dan in het verleden is aangenomen en waarop derhalve de riolering gedimensioneerd is. Daarnaast treedt op verschillende locaties overlast van grondwater op.

In het maatregelenprogramma zijn de maatregelen van het waterplan opgenomen. Dit betreft enerzijds studiemaatregelen, zoals het berekenen en vastleggen van de ruimteclaim in het kader van de stedelijke wateropgave of het opstellen van een baggerplan.

Anderzijds zijn uitvoeringsmaatregelen opgenomen, zoals de aanleg van een bergbezinkbassin of het inrichten van gebieden voor de waterberging. Het oplossen van wateroverlast door grondwater of als gevolg van een te geringe capaciteit van de riolering neemt in het maatregelenprogramma een belangrijke plaats.

Voor de onderhavige locatie zijn geen specifieke maatregelen opgenomen in het Waterplan.

Waardevolle Bomen Halderberge 2004

De lijst 'Waardevolle Bomen Halderberge 2004' is een gemeentelijke inventarisatielijst van gemeentelijke en particuliere waardevolle bomen, met als doel het behoud van waardevolle bomen binnen de gemeente Halderberge. Bij het opstellen van deze lijst is uitgegaan van het landelijke register Monumentale Bomen (Bomenstichting), de lijst 'Bijzondere en monumentale bomen in Oudenschoten' en een in eigen beheer uitgevoerde inventarisatie. De definitieve lijst is op 9 december 2004 vastgesteld door de gemeenteraad.

Omdat de lijst van waardevolle bomen voortdurend in beweging is, worden wijzigingen en aanvullingen jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders. In het geval van het voornemen tot kap van een boom die vermeldt wordt deze lijst, dient op basis van de Bomenverordening Halderberge 2004 een kapaanvraag te worden ingediend. Deze aanvraag wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het College, waarbij getoetst wordt aan in het beleid opgenomen criteria, waaronder leeftijd, cultuurhistorische waarde en dendrologische waarde.

Deze lijst is in 2008 geactualiseerd. Naast Klinkstraat 15 staan twee monumentale eiken die opgenomen zijn op de lijst van waardevolle bomen. Deze eiken staan echter buiten het plangebied.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2004 de Welstandsnota, gewijzigd in mei 2008, vastgesteld. In deze Welstandsnota wordt voor de verschillende te onderscheiden gebieden binnen de gemeente respectievelijk de kernen aangegeven welke welstandscriteria van toepassing zijn op het realiseren, vernieuwen, veranderen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken.

De Welstandsnota betreft een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering, waarmee de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van welstandszorg uiteen zet.

In de Welstandsnota worden algemene, gebieds- en objectcriteria geformuleerd. De algemene criteria en de objectcriteria zijn niet gebiedsgebonden en gelden derhalve voor alle gebieden en objecten in de gehele gemeente. De gebiedscriteria zijn wel gebiedsgebonden.

De gebiedscriteria vormen een stelsel van beleidsregels, waarin beschreven wordt met welke gebiedsgebonden aspecten bij de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden en wat de vrijheid is om daarvan af te wijken. De gebiedscriteria bestaan dan ook uit een beschrijving van de beeldkarakteristiek van de verschillende gebieden in de gemeente, een waardebepaling daarvan en, daaraan gekoppeld een vaststelling van het welstandsniveau.

De locatie van de voormalige manege en de bestaande woningen zijn in de Welstandsnota aangemerkt als “werkgebied”. Het overige deel van de locatie Vermunt is in het kader van de welstandsnota niet nader gedefinieerd.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht, te weten:

1. Water
2. Natuur
3. Cultuurhistorie
4. Bedrijfshinder
5. Geluid
6. Luchtkwaliteit
7. Bodemkwaliteit
8. Externe veiligheid
9. Technische infrastructuur

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

4.1 Water

Waterlopen

Aan de noordzijde van het plangebied is ten zuiden van de Moerdijksestraat een sloot gelegen, welke in het kader van de planontwikkeling gedempt zal worden. De bergingscapaciteit van deze sloot zal in het kader van de planontwikkeling gecompenseerd worden.

Grondwaterbeschermingsgebied

De onderhavige locatie is niet gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Seppe.

Riolering en infiltratie

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverhardingen, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en dat 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 betekent.

Het vuilwaterriool van de binnen het plangebied gesitueerde woningen zal worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel in de Moerdijksestraat of in de Klinkstraat. Voor hemelwater geldt vanuit het Waterschap De Brabantse Delta, een beleid waarvoor de volgende voorkeursvolgorde geldt:

- hergebruik schoon neerslagwater;
- infiltratie van schoon neerslagwater;
- bufferen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
- toepassing van het verbeterd gescheiden stelsel.

Ten behoeve van de omgang met het neerslagwater is door Ingeniebureau Van Kleef in juni 2006 een watersysteemadvies uitgebracht voor het gehele plangebied Vermunt. Bij dit advies is door Van Kleef tevens een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit dit infiltratieonderzoek is gebleken dat infiltratie in de bodem, gezien de redelijk goede doorlatende eigenschappen van de toplaag van de bodem, mogelijk is. Tevens is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gezien, welke tevens van belang is voor de mogelijkheid tot het wel of niet toepassen van infiltratievoorzieningen.

Deze GHG, met een hoogte van 2,00+ NAP, is aan de hand van peilbuisgegevens van TNO bepaald, aangezien bij de opstelling van het onderzoek geen andere gegevens voorhanden waren. Inmiddels zijn peilbuismetingen binnen het plangebied verricht, welke hebben geresulteerd in een aanpassing van de GHG van 2,00+ naar 1,60+ NAP beneden maaiveld.

Ten behoeve van de infiltratie van schoon neerslagwater is gezien, welke hoeveelheid berging binnen het plangebied noodzakelijk is. Hierbij is de verharding van de openbare ruimte, de oppervlakte van de daken van de woningen en de grootte van de te dempen sloot van belang geweest. Binnen het onderzoek is het verhard oppervlak bepaald op 1,27 ha. Echter na verfijning van het verkavelingsplan is deze oppervlakte bijgesteld naar 1,58 ha. Vervolgens is de bijbehorende berging van neerslagwater binnen het plangebied bepaald, waarbij gerekend is met een neerslaggebeurtenis met een verschijningsfrequentie van eens per 10 jaar. Deze neerslag is verminderd met de oorspronkelijke landelijke afvoer van 1,67 l/s/ha vanaf het verharde oppervlak op het aanliggende watersysteem. De uitkomst van de benodigde bergingsbehoefte komt volgens het onderzoek vervolgens op 515 m³. Na het gereedkomen van het onderzoek is door een aanpassing van het verkavelingsplan het verhard oppervlak vergroot. Hierdoor zal binnen het definitieve rioleringsplan rekening moeten worden gehouden met een berging van 545 m³.

De grootte van het plangebied en de GHG geeft de mogelijkheid om deze hoeveelheid water te bergen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van twee ondergrondse bergingskelders binnen het plangebied. De afvoer vanuit deze bergingskelders vindt deels plaats door infiltratie en deels door een vertraagde afvoer van maximaal 1,67 l/s/ha naar de zuidelijk gelegen bestaande waterpartij.

Watertoets

Overleg met het Waterschap De Brabantse Delta over het voorgestane waterhuishoudings- en rioleringsstelsel heeft plaatsgevonden. Het Waterschap heeft per brief van 7 juni 2006 omtrent het stelsel geadviseerd. Deze brief is als bijlage bij dit rapport gevoegd. De aanpassing van de GHG en het totaal verhard oppervlak heeft in overleg met het Waterschap Brabantse Delta plaatsgevonden.

4.2 Natuur

De onderhavige locatie maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingszone is aangemerkt.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen de Ecologische of Groene Hoofdstructuur, zoals deze in het Streekplan is aangegeven.

Door BTL Planburo is in december 2006 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied enkele soorten flora en fauna zijn aangetroffen die beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet. Deze soorten ondervinden echter geen hinder van de werkzaamheden, wanneer deze zorgvuldig worden uitgevoerd. Een ontheffing in het kader van Flora- en fauna is dan ook niet nodig, met uitzondering van de broedvogels. Voor de broedvogels geldt echter dat wanneer buiten het broedseizoen wordt gewerkt een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet in principe niet nodig is. Indien binnen het broedseizoen van de vogels werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, dan dienen op deze specifieke plaats en de omgeving ervan, géén in gebruik zijnde vogelnesten aanwezig te zijn.

In maart 2009 is het onderzoek door BTL Advies geactualiseerd. Uit dit geactualiseerde onderzoek blijkt dat in het plangebied geen soorten aanwezig of te verwachten zijn, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep schade ondervinden.

In het plangebied komen alleen de algemeen voorkomende soorten zoogdieren voor zoals de mol en muizen. Tijdens het veldbezoek zijn molshopen aangetroffen. Voor deze soorten zal voldoende beschikbare leefruimte overblijven na de uitvoer van de geplande activiteiten. Deze mogelijk voorkomende zoogdieren zijn algemeen beschermd, waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Voor de overig beschermde soortgroep vogels is een ontheffing niet nodig, omdat geen vaste verblijfplaatsen (holen) of kolonies worden vernietigd. Voor de vogels geldt dat wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rustzone moet worden aangehouden, waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nesten vanzelf weer hebben verlaten.

Aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet nodig.

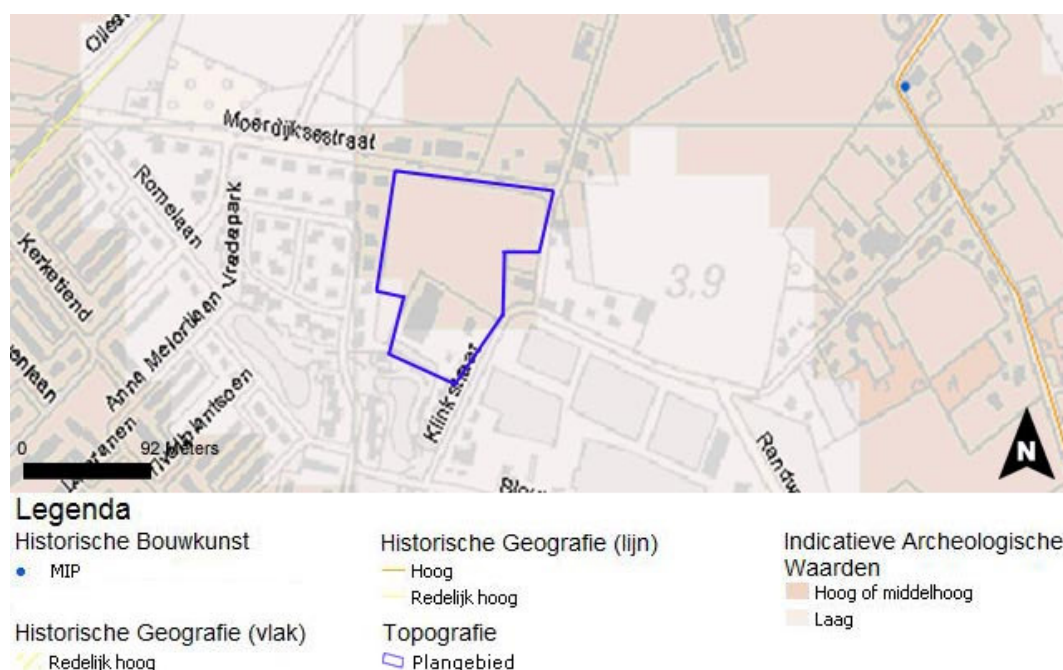
4.3 Cultuurhistorie

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.

Archeologie

Een groot deel van het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant de aanduiding "indicatieve waarde middelhoog".

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk. In opdracht van de gemeente Halderberge is door RAAP Archeologisch Adviesburo voor de totale gemeente een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. Op deze kaart heeft het plangebied de aanduiding “lage archeologische verwachtingswaarde”, waarvoor geen archeologisch onderzoek nodig is en waarvoor in principe geen restricties gelden ten aanzien van de planvorming. Daar het gebied in het kader van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Halderberge meer gedetailleerd is onderzocht en dit onderzoek van meer recente datum is, mag deze kaart leidend zijn. Dit betekent dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 5 Cultuurhistorische Waardenkaart

Cultuurhistorie

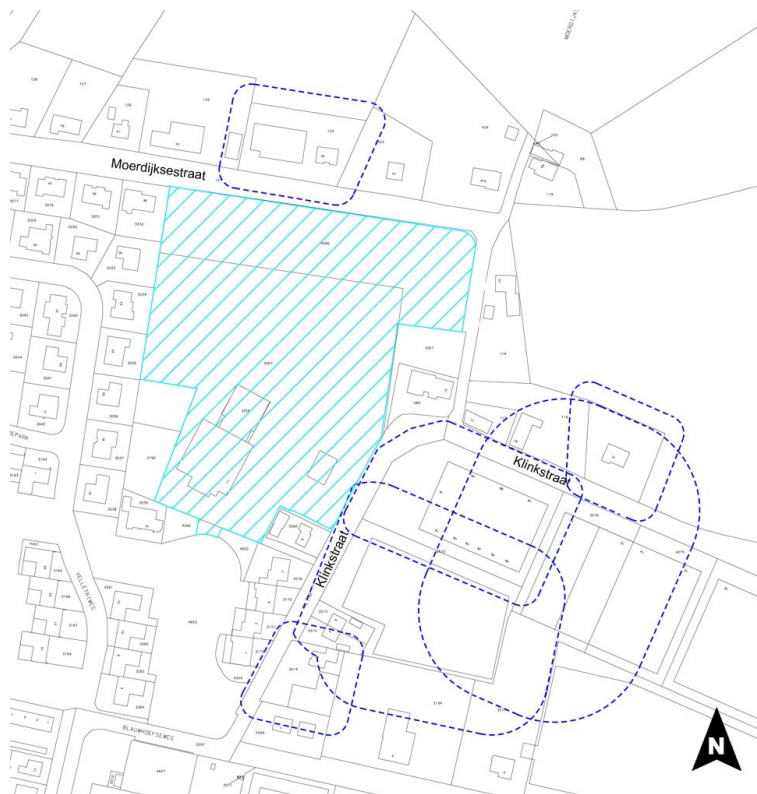
Binnen het plangebied zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen cultuurhistorische elementen aangemerkt. Derhalve mag geconcludeerd worden dat vanuit cultuurhistorie gezien er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de bouwplannen.

4.4 Bedrijfshinder

In april 2006 is door Wematech Milieu Adviseurs een hinderonderzoek verricht naar mogelijke hinder als gevolg van de ligging van de locatie in de nabijheid van bedrijven. Uit dit onderzoek bleek dat hinder ingevolge van de nabijgelegen bedrijven is redelijkerwijs niet te verwachten was. In juni 2009 is door Wematech Milieu Adviseurs het hinderonderzoek geactualiseerd. In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2007 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen.

De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" goed te integreren in een woongebied. Op de locatie zelf zijn op dit moment geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Er is in de directe nabijheid van de locatie wel een aantal bedrijven gelegen. Deze bedrijven hebben een zogenaamde milieuzone, welke tot over de bouwlocatie kan vallen. Indien dit het geval is, moet er worden nagegaan of er maatregelen getroffen kunnen worden om overlast aan de (toekomstige) be-



Figuur 6 Hindercirkels

woners te voorkomen. Omliggende bedrijven kunnen verder bezwaren indienen tegen de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bezwaren zijn doorgaans gegrond als de milieuzones over de beoogde bouwlocatie vallen. Bedrijven kunnen hierbij eventuele schade in hun bedrijfsvoering bij de overheid claimen.

De voor de planontwikkeling relevante bedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Naam inrichting:	Adres:	SBI:	Categorie
Alcoprint V.O.F.	Klinkstraat 2	2222.6	2
Van Rooij Administratie	Klinkstraat 6c	9111	1
Las Montage Holland	Klinkstraat 6m	2852	3.1
Double face modes	Klinkstraat 8	517	2
Eurofix B.V.	Klinkstraat 10	6024	3.2
Buijs	Klinkstraat 21	0111	2
F.G. de Rooij	Blauwe Hoefweg 3	9111	1
Hagens	Moerdijksestraat 45	0112.4	2

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is vermeld dat de richtafstanden gelden ten aanzien van een rustige woonwijk.

De richtafstanden uit de richtafstandenlijst kunnen met één afstandsstap worden verlaagd indien er sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Onder 'gemengd gebied' wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functie-menging. In zo'n gebied komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De planlocatie is gelegen nabij de spoorlijn van Lage Zwaluwe naar Roosendaal. Het plangebied is omgeven door de Klinkstraat en de Moerdijksestraat. Tevens is direct naast het bouwplan een industrieterrein gesitueerd waar verschillende bedrijven zijn gevestigd. Bedrijven die onder milieucategorie 1 vallen blijven bij het omgevingstype 'gemengd gebied' buiten beschouwing aangezien hier de grootste richtafstand 0 meter bedraagt. In onderstaande tabel is op basis van de SBI-codes weergegeven welke afstanden aangehouden dienen te worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel aan te houden afstanden bij omgevingstype 'gemengd gebied'

Naam	SBI Code	Omschrijving	Afstanden (m) (omgevingstype gemengd gebied)			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Alcoprint	2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	0	0	10	0
Las Montage	2852	Overige metaalbewerkende industrie	0	10	30	0
Double face	517	Overige groothandel	0	0	10	0
Eurofix B.V.	6024	Goederenvervoerbedrijven	0	0	50	10
Buijs	0111	Akkerbouw	0	0	10	0
Hagens	0112.4	Champignonkwekerijen zonder mestfermentatie	10	0	10	0

De milieucirkels vallen niet over de planlocatie. Ten aanzien van de hinder van de overige bedrijven geldt dat deze geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven algemene voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} en aangetoond kan worden dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient door burgemeester en wethouders een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. in mei 2006 een onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer en het spoor uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat de voorkeursgrenswaarden op de gevels ten aanzien van weg- en railverkeerslawaai werden overschreden.

Gedeputeerde Staten hebben op 24 september 2007 een besluit omtrent het vaststellen van hogere grenswaarden genomen. In april 2009 is door Wematech Milieu Adviseurs het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Het bouwplan is gelegen binnen de zone van de Klinkstraat (50 km/u gedeelte) en binnen de zone van de spoorlijn Lage Zwaluwe-Roosendaal.

Wegverkeerslawaaï

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met 7 dB tengevolge van het wegverkeer ter plaatse van de Klinkstraat. De geluidbelasting als gevolg van deze weg bedraagt maximaal 41 dB op de nieuw te bouwen woningen.

Spoorweglawaaï

Uit de rekenresultaten blijkt verder dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaaï op de zijgevels van twee woningen met 1 dB wordt overschreden. De overschrijding vindt alleen op de derde bouwlaag plaats. Wanneer op deze derde bouwlaag geen geluidgevoelige ruimte wordt gesitueerd is een ontheffing hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Om aan de eisen uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen zal een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd moeten worden waarin onderzocht wordt of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.

4.6 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteits-eisen, Stb. 2007,141). In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen. In het plan zullen 66 woningen worden gerealiseerd. De toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

4.7 Bodemkwaliteit

Door Wematech Bodem Adviseurs is in maart 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat de licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geen risico's opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Op basis van dit rapport wordt derhalve gesteld dat er geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden opgelegd aan het plangebied. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe woningen. In maart 2009 is door Wematech Bodem Adviseurs B.V. een actualiserend bodemonderzoek van de bovengrond uitgevoerd. Doel van het onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de tweede fase van de locatie Vermunt en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit belemmering op kan leveren voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van dit rapport wordt tevens gesteld dat er geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden opgelegd aan het plangebied. De resultaten van dit onderzoek vormen dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van de nieuwe woningen.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Binnen een zone van 200 meter vanaf de locatie bevinden zich geen wegen, spoorwegen en/of vaarwegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook vinden in de directe omgeving van het plangebied geen (bedrijfs)activiteiten plaats, geënt op de productie en/of verwerking van gevaarlijke stoffen. Voor zover bekend zijn er ook geen risicovolle buisleidingen in de nabijheid van het plangebied gelegen, welke een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Technische infrastructuur

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van een nieuw woongebied.



Figuur 7 Verkavelingsplan

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van het project is de realisatie van een woongebied passend bij de maat en schaal van Oudenbosch. De totale locatie biedt ruimte voor het realiseren van 66 nieuwe grondgebonden woningen. Daarnaast zal 1 bestaande woning verplaatst worden.

5.2 Ruimtelijke aspecten

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is langs de Moerdijksestraat een tweetal eiken aanwezig, welke voorkomen op de waardevolle bomenlijst en derhalve binnen de verkavelingsopzet behouden dienen te blijven. Ook de bomen aan de noordzijde van de Moerdijksestraat blijven behouden. Tevens is er voor gekozen om de bestaande woningen met bijbehorende tuinen aan de Klinkstraat 9 en 15 te behouden en in te passen binnen de verkavelingsopzet van het nieuwe plan.

Verkavelingsopzet

Binnen de 1^e fase is de bebouwingsstructuur van de Klinkstraat doorgezet en afgerond door het toevoegen van de bestaande woning vanuit het midden van het plangebied en door het realiseren van een nieuwe twee-onder-één-kapwoning. Vanaf de Klinkstraat is een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd. Deze entree vormt de centrale ontsluiting van het plangebied. Deze straat wordt aan de noordzijde begeleid met naar de weg gerichte geschakelde woonbebouwing. Ten zuiden hiervan wordt een groen middengebied gevormd omrand met patiowoningen. Ook deze patiowoningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de weg en met de achterzijde op de achtertuinen van de woningen aan de Velletriweg en de Klinkstraat. Dit groene middengebied vormt een verbinding met het ten zuiden van de 1^e fase gelegen park. Binnen dit groene middengebied zal een speellocatie worden ingericht.

Met de 2^e fase wordt deze inbreidingslocatie afgerond. De bestaande bebouwingsstructuur langs de Moerdijksestraat, welke voornamelijk bestaat uit woonbebouwing op een ruime kavels, wordt gecontinueerd. Dit, door het toevoegen van in eerste instantie maximaal tien twee-onder-een-kapwoningen gesitueerd op ruime kavels. Daarnaast bestaat de mogelijkheid indien vanuit het volkshuisvestigingsbelang daar behoefte aan bestaat maximaal tien vrijstaande woningen te bouwen of een combinatie van deze woonvormen, waarbij het maximaal aantal van tien eenheden niet mag worden overschreden.

De bestaande verkavelingstructuur, gericht op de Moerdijksestraat is stedenbouwkundig als uitgangspunt gekozen. Aan de westzijde van dit deel van het plangebied worden aansluitend op de bestaande woningen aan de Velletriweg patiobungalows opgericht. Meer centraal gelegen in het plangebied worden eengezinswoningen voorgestaan, welke direct zijn gepositioneerd aan de interne ontsluitingsstructuur van het plan.

Voor alle woningen van zowel de 1^e als de 2^e fase geldt dat deze georiënteerd zijn op en gesitueerd aan de openbare ruimte. Uitgangspunt in de verkavelingsopzet is daarbij het realiseren van zogenaamde gesloten bouwblokken, waarbij de woonbebouwing met de voorzijde is gericht naar en georiënteerd is op de openbare ruimte en de achterzijden en achtertuinten de private binnenruimte vormen.

Parkeervoorzieningen zijn voor een groot deel te realiseren op de percelen van de twee-onder-een-kap-, vrijstaande en patio-woningen. Daarnaast zijn evenwijdig aan het stratenbeloop langsparkeerplaatsen geprojecteerd voor bewoners en bezoekers. Om aan de maximale parkeerbehoefte te kunnen voldoen is binnen het plangebied een parkeervoorziening opgenomen in de vorm van een parkeerkoffer.

Uitgangspunt is het realiseren van een “groen woonbuurt” waarvoor binnen de verkavelingsopzet rekening is gehouden met het planten van bomen en op “belangrijke stedenbouwkundige locaties” het planten van hagen.

5.3 Functionele aspecten

Functies

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie Vermunt is het realiseren van een maximale differentiatie in zowel eengezinswoningen voor starters, grondgebonden woningen voor senioren in de vorm van patio's en halfvrijstaande- en vrijstaande woningen voor gezinnen en doorstromers. Uit het woningonderzoek is immers gebleken dat er behoefte bestaat aan woningen voor zeer veel verschillende doelgroepen, waardoor de vraag naar woningen zeer gevarieerd is.

In de 1^e fase van het onderhavige project zijn 2 twee-onder-één-kapwoningen, 11 geschakelde woningen en 12 patio-woningen gerealiseerd. Ook is binnen de 1^e fase de bestaande woning vanuit het midden van het plangebied naar de rand van het plangebied verplaatst. In de tweede fase wordt dit aantal woningen uitgebreid met nog 41 woningen, te weten: 10 twee-onder-een-kap- of vrijstaande woningen of een menging tot het maximum van 10, 8 patio-woningen en 23 geschakelde woningen. Het realiseren van andere functies, behoudens eventueel aan huis gebonden beroepen, wordt niet wenselijk geacht.

Overeenkomstig de beleidsnotitie “Ruimte voor spelen, notitie speelgelegenheid 2008” en conform eerdere afspraken tussen de gemeente en Bernardus Wonen is binnen de planlocatie aan de zuidzijde ruimte gereserveerd voor het realiseren van een speellocatie. De ruimte is vrij centraal gelegen binnen het plangebied en heeft voldoende toezicht c.q. controlemogelijkheden ten behoeve van de veiligheid van de kinderen.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernorm voor woningen met een nettovloeroppervlak van meer dan 90 m² ligt voor de kern Oudenbosch tussen 1,7 en 2,0 parkeerplaats per woning. Binnen deze norm dient minimaal 0,3 parkeerplaats openbaar te zijn voor bezoekers aan de woning. De minimum norm is de door de gemeente vereiste minimaal vereiste norm.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de 1^e fase bedraagt voor 26 woningen (25 nieuw en 1 verplaatst) circa 44,2 à 52 parkeerplaatsen. Voor de 2e fase waarbinnen 41 woningen worden gerealiseerd, bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen circa 69,7 à 82 stuks. De gemeente Halderberge hanteert bij het vaststellen van het aanbod aan parkeerplaatsen berekeningsfactoren. Dit is gedaan doordat in de praktijk het theoretisch aantal beschikbare parkeerplaatsen niet als zodanig worden gebruikt (bijvoorbeeld garages bij woningen).

In onderstaande tabel staan de rekenfactoren voor het bepalen van het aanwezige parkeeraanbod.

Tabel Rekenfactoren parkeervoorzieningen woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	berekenings aantal	Opmerking
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 5,0 m diep en 4,5 m breed

Tabel Parkeeraanbod fase 1

Type parkeerplaats	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Eigen terrein	Garage met lange oprit	5	1.3
	Garage met dubbele oprit	12	1.8
Openbare ruimte	25	1	25
Totaal aantal aanwezige parkeerplaatsen: 53			

Voor fase 1 zijn **53** parkeerplaatsen aanwezig. (maximale parkeernorm 52)

Tabel Parkeeraanbod fase 2

Type parkeerplaats	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Eigen terrein	Garage met lange oprit	7	1.3
	Garage met dubbele oprit	18	1.8
Openbare ruimte	42	1	42
Totaal aantal aanwezige parkeerplaatsen: 83			

Voor fase 2 zijn **83** parkeerplaatsen aanwezig. (maximale parkeernorm 82)

De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de maximale parkeernorm voor zowel fase 1 als fase 2. Het parkeren zoals in het stedenbouwkundig plan is verwerkt voldoet hiermee aan de door de gemeente Halderberge gestelde norm.

Verkeerscirculatie

De hoofdontsluiting van het totale plan vindt middels een tweerichtingsverkeersweg plaats op de Klinkstraat aan de oostzijde van het plangebied. De patiowoningen worden ontsloten via een éénrichtingsweg, welke aansluit op de centrale hoofdontsluiting. Aan de zuidzijde van de 1^e fase is een verbinding voor voetgangers gerealiseerd naar het ten zuiden van het plangebied gelegen park. In de 2^e fase zal een lusverbinding op de centrale ontsluitingsweg van de 1^e fase worden aangelegd. Verder zal aan de noordzijde een voet- en fietsverbinding worden gerealiseerd naar de Moerdijksestraat. Tevens wordt er een voetgangersverbinding voorgestaan met de Moerdijksestraat aan de oostzijde van het plangebied. De aan de noord- en oostzijde van het plangebied gelegen Moerdijksestraat dient ten behoeve van de veiligheid van deze weg verbreed te worden. Hiertoe zal de ten zuiden van de straat gelegen sloot worden gedempt.



Figuur 8 Geschakelde woningen



Figuur 9 Twee-onder-een-kapwoningen



Figuur 10 Patiowoningen

Veiligheid

De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten vanaf de Klinkstraat. Uit het oogpunt van veiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten, is het in beginsel gewenst dat bij een enkele ontsluiting de rijbaanbreedte tenminste 5,5 meter bedraagt danwel dat op een andere manier gezorgd wordt dat een tegemoetkomend of geparkeerd voertuig gepasseerd kan worden. Aangezien aan deze minimale rijbaanbreedte wordt voldaan is het niet noodzakelijk een extra calamiteitenontsluiting te realiseren.

Politiekeurmerk

Het totale verkavelingsplan is getoetst aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. Dit keurmerk heeft tot doel om door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de gebouwde omgeving de kans op woninginbraken zoveel mogelijk te verminderen en de sociale veiligheid in semi-openbare ruimten en de directe woonomgeving te verbeteren. De verkaveling van het plangebied voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk.

5.4 Beeldkwaliteit

Architectuur

Voor het totale plangebied is de architectuur van de reeds uitgevoerde 1^e fase uitgangspunt. De verschillende woonvormen patio, twee-onder-een-kap en geschaalde woningen zijn als een architectonische familie ontworpen.

De duidelijke vormgeving van de hoofdbebouwing, afgedekt met een passende kapvorm in een materialisering van bakstenen gevels in een bruine kleur en keramische dakpannen in de kleur antraciet, de gevelopeningen met kozijnen en draaiende delen in de kleur wit, bepaalt de beeldkwaliteit van het plangebied. Gootvormen dakoverstekken, afdakjes en erkers vullen de architectuur aan tot een samenhangend geheel.

De figuren 8, 9 en 10 geven een beeld van de beeldkwaliteit die is gerealiseerd in fase 1 en ook als uitgangspunt dient voor de 2^e fase van het onderhavig plangebied. De verschillende woonvormen dienen te passen binnen de regels van het onderhavige bestemmingsplan.

De woningen zijn door Welstandszorg Noord-Brabant beoordeeld en qua masoepzet en uitstraling als goed passend gevonden bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. De Welstandscommissie heeft derhalve geoordeeld dat de woningen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Openbare ruimte

Net als de architectuur van de woningen is voor de openbare ruimte de reeds uitgevoerde 1^e fase het uitgangspunt zodat de openbare ruimte één samenhangend geheel vormt. De inrichting van de openbare ruimte is helder van opzet waarbij de verschillende steensoorten met verschillende kleuren de diverse functies in het straatbeeld aanduiden.



Figuur 11 Inrichting woonstraat



Figuur 12 Gaashekwerk met klimop beplanting

een gaashekwerk met groenblijvende klimop beplanting zoals Hedra als erfafscheiding.

De overgang van het privé-domein naar openbaar domein wordt vormgegeven door een voorruimte. Als erfafscheiding met de openbare ruimte dient gedacht te worden aan de toepassing van hagen, zoals beuk en liguster. Geen erfafscheiding behoort ook tot de mogelijkheden. Bij de keuze van de soort erfafscheiding is de functie en het gebruik van het gebouw maatgevend. Voor de overgang tussen zijtuinen van de woningen en het openbaar gebied dient

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van ca. 66 woningen op de locatie Vermunt aan de Moerdijksestraat in Oudenbosch.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Halderberge.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Toelichting bestemmingen

Groen

Het middengebied van het plein aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd als “Groen”. In de regels is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Verkeer-Verblijf

De wegen in het plangebied zijn bestemd als “Verkeer-Verblijf”. In de regels is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Wonen

De voorgestane woningen in het plangebied zijn bestemd tot “Wonen”. Ten aanzien van de bouwwijze van de woningen zijn nadere aanduidingen opgenomen. In de regels is bepaald dat de woningen dienen te worden opgericht in het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Naast de situering van bebouwing wordt in de regels zowel een maximale goot- als nokhoogte aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ontwikkelingsplan voor het plangebied Vermunt te Oudenbosch zal door een private marktpartij, Bernardus Wonen, worden gerealiseerd. Deze woonstichting is eigenaar van de gronden van de 1^e en 2^e fase en zal de plannen verder uitwerken. Er zal een realisatieovereenkomst gesloten worden tussen de gemeente en Bernardus Wonen waarbij afspraken gemaakt zullen worden ten aanzien van de verdeling van de kosten van de aanleg en reconstructie van de openbare ruimte.

Er kan dan ook gesteld worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Vorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 20 mei 2009 via de Halderbergse Bode en op www.halderberge.nl.

8.2 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

8.3 Resultaten vooroverleg

Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant is van mening dat op basis van de overlegde gegevens in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Op één onderdeel geeft het plan echter onvoldoende inzicht, waardoor niet duidelijk is of de provinciale belangen op goede wijze zijn geborgd. Het plan Vermunt voorziet in stedelijk ruimtebeslag in het buitengebied. Over de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de ‘rood-met-groen-koppeling’, hebben Gedeputeerde Staten tot op heden geen bericht van de gemeente Halderberge ontvangen. Voorts constateert Gedeputeerde Staten dat het plan niet ingaat op waar en hoe wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Verzocht wordt de wijze waarop voorzien wordt in de ‘rood-met-groen-koppeling’ en de (financiële) zekerstelling ervan, op te nemen in het plan.

Naar aanleiding van de reactie van de Provincie is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

N.V. Nederlandse Gasunie

Het plan Vermunt is getoetst aan het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen. Op grond van deze toetsing is de Gasunie tot de conclusie gekomen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leidingen valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de Gasunie dan ook niet aangepast.

8.4 Ter inzage legging

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Belanghebbenden worden hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling hun zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

8.5 Resultaten ter inzage legging

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan en worden in de zienswijzennota beantwoord.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen dan ook niet aangepast.

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
en wethouders van Halderberge
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

GEMEENTE Halderberge		PAR. SECR.	
INGEKOMEN - 2 JULI 2009		PAR. SHFD.	
REG.NR. 2005/7456	CLASSIF.NR.		
SECT./AFD. RE	AFDOENINGS- TERMIJN 26-8-2009		
AFGEW.	KOPIE AAN		

Brabanllaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan "Vermunt Oudenbosch"

VERZONDEN 01 JULI 2009

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Bestemmingsplan "Vermunt Oudenbosch".

In onderstaande onze reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het Bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het plan maakt de bouw mogelijk van maximaal 72 woningen in het gebied globaal begrensd door de Klinkstraat, Vellitriweg en de Moerdijksestraat te Oudenbosch (1^e en 2^e fase Vermunt).

2. Provinciale belangen

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het Streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten (GS) op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het Streekplan 2002.

Bij de afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, hebben wij deze documenten in aanmerking genomen.

Thema ruimtelijke kwaliteit

Het provinciaal belang is de kwaliteit van en contrast tussen het landelijk en stedelijk gebied. Vanuit dit belang wil de provincie uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag ten koste van het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen.

Op grond van het provinciaal beleid is verstedelijking toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied, en indien daar geen mogelijkheden gevonden worden, binnen de verschillende zoekruimten voor verstedelijking zoals

Datum

25 juni 2009

Ons kenmerk

1545916/1554948

Uw kenmerk**Contactpersoon**

P.M.A. van Beek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 25 57

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)**E-mail**

PvBeek@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

aangegeven op de plankaart van de uitwerkingsplannen. Uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag in het landschappelijk raamwerk is in principe uitgesloten. Op grond van het uitwerkingsplan Steenberg – Halderberge ligt het plangebied deels in bestaand stedelijk gebied en deels in het landschappelijk raamwerk.

Echter, naar huidig inzicht worden in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 'zoekgebieden voor verstedelijking' aangewezen. Dit zijn in principe de 'transformatiegebieden' uit de uitwerkingsplannen, eventueel aangevuld of gewijzigd op grond van gemaakte afspraken.

In het kader van de actualisatie van het 'duurzaam ruimtelijk structuurbeeld' van de uitwerkingsplannen, heeft de stuurgroep van het RPO West-Brabant ingestemd met een aantal onderbouwde aanpassingen van de 'transformatiegebieden', waaronder het plangebied 'Vermunt'. Naar huidig inzicht vindt concretisering van deze afspraak plaats in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Datum

25 juni 2009

Ons kenmerk

1545916//1554948

Indien uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag in het buitengebied onontkoombaar is, is het provinciaal beleid er voorts op gericht om met de inzet van het 'rood met groen-principe', inzichtelijk te maken hoe de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. In vervolg op de uitwerkingsplannen hebben GS alle gemeenten benaderd met het verzoek aan te geven hoe zij met de 'rood met groen-koppeling' omgaan.

Uw gemeente heeft eerder schriftelijk aangegeven gedurende de pilot-periode (pilot 'bouwen binnen strakke contouren') geen 'rood met groen-fonds' in te willen stellen. Uw streven was om aan het einde van de pilotperiode een visie of een plan van aanpak voorhanden te hebben.

GS hebben schriftelijk aangegeven uw keuze – vanwege de deelname aan de pilot – te begrijpen. Wel is aangegeven dat deze keuze inhoudt dat indien plannen voorzien in nieuwe stedelijke functies in het buitengebied, gelijktijdig met de vaststelling van dat plan (financieel, procesmatig en inhoudelijk) moet worden aangegeven waar en hoe wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Het plan 'Vermunt' voorziet in nieuw stedelijk ruimtebeslag in het buitengebied. Over de wijze waarop de gemeente invulling geeft aan de 'rood-met-groen' koppeling, hebben GS tot op heden geen bericht van uw gemeente ontvangen. Voorts constateren wij dat het plan niet ingaat op waar en hoe wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Wij verzoeken u de wijze waarop voorzien wordt in de 'rood met groen-koppeling' en de (financiële) zekerstelling ervan, op te nemen in het plan.

Thema wonen

Het is van provinciaal belang dat de (regionale) woningmarkt goed functioneert. Een doel hierbij is de continuïteit in de woningbouwproductie te stimuleren.



Uitgangspunt voor het provinciaal beleid is dat gemeenten in landelijke regio's woningen bouwen voor 'migratiesaldo-nul'. Dit beleidsuitgangspunt is verwerkt in de bevolkings- en woningbehoefteprognoses, die GS periodiek opstellen. Wij verwachten dat gemeenten bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties rekening houden met de bevolkings- en woningbehoefteprognoses.

Datum

25 juni 2009

Ons kenmerk

1545916//1554948

Vanaf 2003 tot 26 mei jl. heeft uw gemeente deelgenomen aan de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'. Gedurende de pilotperiode kon uw gemeente binnen de afgesproken contour, zonder kwantitatieve beperkingen, woningen bouwen.

Om tot een volwaardige afronding van de pilotprojecten te kunnen komen, is voor iedere pilot-gemeente een einddocument opgesteld. In het einddocument van uw gemeente zijn de (inbreidings- en herstructurerings)plannen vastgelegd die de gemeente de komende jaren kan ontwikkelen. Het is de bedoeling dat u prioriteit geeft aan de realisatie van deze plannen.

De eerste fase van het plan Vermunt is opgenomen in het einddocument, zoals GS 23 juni jl. hebben vastgesteld.

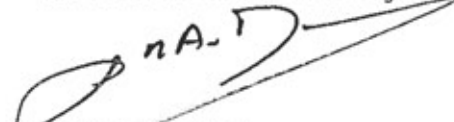
Naast de plannen in het einddocument kan uw gemeente, conform de meest recente provinciale bevolkings- en behoefteprognose, nog andere plannen voor woningbouw (inbreiding en uitbreiding) hard maken en realiseren. Gezien de hoeveelheid aan plannen met bijbehorende programma's in uw gemeente, hebben GS in het einddocument geadviseerd het gemeentelijk woningbouwprogramma te herprioriteren.

Met het in procedure brengen van onderhavig plan, gaan wij ervan uit dat binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma prioriteit is gegeven aan de (gezamenlijke) ontwikkeling van de eerste en tweede fase 'Vermunt'.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens zijn wij van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Echter op één onderdeel geeft het plan onvoldoende inzicht, waardoor het niet duidelijk is of de provinciale belangen op goede wijze zijn geborgd. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang zoals hierboven verwoord.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



P.M.A. van Beek,
wnd. bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente 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 ro_west@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
8 juni 2009

Doorkiesnummer
(0182) 62 34 30

Ons kenmerk
TAJW 09.2594

Uw kenmerk
2009/6461

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Vermunt te Oudenbosch

Geacht College,

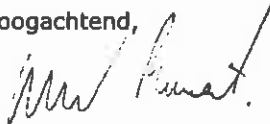
Naar aanleiding van uw brief van 4 juni jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending, retourneren wij hierbij het voorontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,



M.W. Roest
Medewerker Juridische Zaken West

Bijlage: - Voorontwerp bestemmingsplan Vermunt te Oudenbosch

GEMEENTE HALDERBERGE		PAR. SECR.	
INGEKOMEN - 9 JUNI 2009		PAR. SHFD.	
REG.NR. 2009/6461		CLASSIF.NR.	
SECT./AFD. RE		AFDOENINGS- TERMIJN 3-8-2009	
AFGEW.	KOPIE AAN		mm

Inleiding

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Vermunt' vanaf 8 juli 2010, zes weken ter inzage gelegen zodat iedereen in de gelegenheid is gesteld kennis te nemen van het bestemmingsplan en zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend welke in bijlage 1 zijn gevoegd.

Aan de hand van de onderstaande beoordeling en beantwoording van de zienswijzen is geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan goed te keuren en ter vast stelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Bestemmingsplan goedkeuren en vaststellen zodat de woningbouwlocatie gerealiseerd kan worden. In bijlage 2 is het verkavelingsplan gevoegd.

Argumenten

1. De heer/mevrouw W. van Peer, Moerdijksestraat 57 vertegenwoordigd door de heer R.T. Kirpestein, ARAG Rechtsbijstand

De heer/mevrouw Van Peer maakt bezwaar tegen de realisatie van de nieuwe woningbouwlocatie, omdat het bestemmingsplan de bouw van nog eens 41 woningen (fase 2) op een tot op heden onbebouwd perceel mogelijk maakt waarmee het gebied intensiever wordt gebruikt en het woongenot ernstig wordt aangetast (1).

Betwijfeld moet worden of er sprake zal zijn van aantasting van het woongenot en waardevermindering van de woning. De nieuwe woonfunctie zal juist leiden tot een planologisch voordeel ten opzichte van de huidige situatie. De versterking van de woonfunctie zal een positieve invloed hebben op de omgeving, die momenteel grotendeels al wordt gekenmerkt door een woonfunctie. Er verdwijnt immers bedrijvigheid (manege en agrarische bedrijvigheid) ten gunste van woningbouw, wat qua functie en verschijningsvorm van de bebouwing in het algemeen als iets "vriendelijker" en meer passend in de woonomgeving wordt ervaren.

Ten opzichte van de bestaande (woon)bebouwing in de directe omgeving blijft voldoende afstand gewaarborgd om het woongenot, de privacy en het zicht van de bestaande (woon)bebouwing in voldoende mate te kunnen blijven waarborgen.

In de onderhavige situatie bedraagt de afstand tussen de nieuwe woningen op de locatie "Vermunt" en de bestaande bebouwing op het perceel Moerdijksestraat 57 bijna 20 meter. Deze afstand is in een woonstraat in een dorpse situatie als in Oudenbosch zeer gebruikelijk te noemen.

De toegestane hoogten wijken tevens sterk af van de bestaande woningen (2).

Binnen het plangebied "Vermunt" wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de structuur van het aangrenzende woongebied "Zouavenlaan/Pagnevaart e.o.". Hierbij is gekozen voor een traditionele dorpsbebouwing van geschakelde, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen van 2 bouwlagen en een kap. Een nokhoogte tot 10 meter is hierbij niet uitzonderlijk hoog te noemen. Deze visie wordt door de Welstandscommissie, welke de bouwplannen positief heeft beoordeeld, onderschreven.

Wanneer niet afgezien wordt van de vaststelling van het bestemmingsplan zal reclamant zeker overgaan tot het indienen van een planschadeverzoek ter vergoeding van de waardevermindering van hun eigendom (3).

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt eenieder de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht zal zijn. Het is vervolgens aan uw college te beoordelen of tot vergoeding van een planschadeclaim overgegaan zal worden.

2. De heer/mevrouw H.A.P. Hagens, Moerdijksestraat 45

Reclamant verzoekt met klem om bij de ontwikkeling van het plan “Vermunt” rekening te houden met de champignonkwekerij waarbij een afstand van 50 meter in acht genomen moet worden (1).

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door Wematech Milieu Adviseurs B.V., een gerenommeerd onderzoeksbureau op het gebied van milieu, een hinderonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de champignonkwekerij van reclamanten opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat een champignonkwekerij een richtafstand van 30 meter heeft.

De richtafstanden uit de richtafstandenlijst kunnen met één afstandsstap worden verlaagd indien er sprake is van een omgevingstype ‘gemengd gebied’. Onder ‘gemengd gebied’ wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In zo’n gebied komen direct naast woningen andere functies voor. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De planlocatie is gelegen nabij de spoorlijn van Lage Zwaluwe naar Roosendaal. Het plangebied is omgeven door de Klinkstraat en de Moerdijksestraat. Tevens is direct naast het bouwplan een industrieterrein gesitueerd waar verschillende bedrijven zijn gevestigd.

In onderhavige situatie kan derhalve uitgegaan worden van omgevingstype ‘gemengd gebied’. De richtafstand voor de champignonkwekerij wordt hiermee verkleind tot 10 meter. Hiermee hebben de richtafstanden geen overlap met onderhavig plangebied. In bijlage 3 is een overzichtstekening van de richtafstanden gevoegd.

3. Familie A.P.H. Hagens, Moerdijksestraat 43 vertegenwoordigd door de heer E.A. Braat BNR Accountants

Reclamanten verzoeken alle informatie op te sturen en dienen pro forma een zienswijze in tegen de plannen (1).

De gevraagde stukken zijn overeenkomstig het verzoek van reclamanten toegezonden. Op 4 november 2010 zijn de aanvullende zienswijzen ontvangen.

Reclamanten stellen dat (door verwijzing naar correspondentie uit 2007) dat de het voorgenomen bouwplan de nodige beperkingen zullen geven voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst (2).

In het kader van het door Wematech Milieu Adviseurs B.V. verrichte onderzoek is Moerdijksestraat 43 nadrukkelijk gezien. Echter is bij het door gemeente en Regionale Milieudienst uitgevoerde dossiers- en archiefonderzoek gebleken dat er geen vergunning op grond van de Wet Milieubeheer is verleend voor het oprichten van een bedrijf. Van een beperking van de huidige bedrijfsvoering als gevolg van de ontwikkeling kan derhalve geen sprake zijn.

Dat reclamanten recht hebben op het verkrijgen tot planschade vanwege waardevermindering (3).

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt eenieder de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek tot vergoeding van planschade. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht zal zijn. Het is vervolgens aan het college te beoordelen of tot vergoeding van een planschadeclaim overgegaan zal worden.

4. De heer en mevrouw Schouten, Moerdijksestraat 28, Mevrouw Caminada-Segers, Velletriweg 26, De heer en mevrouw Gouveneur, Velletriweg 24. Allen vertegenwoordigd door de heer/mevrouw M.P. Wolf, Rassers Advocaten en Notarissen

Reclamanten zijn van mening dat het rijks- en provinciaalbeleid, met name de Amvb Ruimte en de Verordening, geen mogelijkheid c.q. ruimte biedt voor woningbouw op de locatie Vermunt. Dit omdat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend mogen liggen binnen bestaand stedelijk gebied (1).

Het rijksbeleid is opgenomen in de Nota Ruimte. In deze nota zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Met de algemene uitgangspunten uit de nota zoals het betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in een vroegtijdig stadium worden in het plan Vermunt rekening gehouden.

Ten aanzien van het provinciaal beleid is binnen de Verordening Ruimte de eerste fase en een deel van de tweede fase van het plan Vermunt aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Het overige deel van de tweede fase is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Indien uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag in het buitengebied plaatsvindt, is het provinciaal beleid er voorts op gericht om met de inzet van het 'rood-met-groen-principe' inzichtelijk te maken hoe de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied.

Zoals in het bestemmingsplan is beschreven wordt in elke grondexploitatie een bedrag per/m² uitgegeven grond of per nieuw te realiseren woning ingebracht in een fonds "grote werken/reserve bovenwijkse voorzieningen". Een deel hiervan is bestemd voor het versterken van de natuurwaarden door het realiseren van een natte, landschappelijke verbindingszone. Hierbij doelend op het realiseren van een landschappelijke verbindingszone bedoeld om het Gastels Laag (natuurkerngebied voor amfibieën, reptielen en flora) te verbinden via de haven van Oudenbosch en het beekje de Riet met respectievelijk de Dintel en het Mark-Vlietkanaal.

Voorstaande wordt onderschreven door de Provincie die in haar vooroverlegreactie heeft aangegeven dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Alleen op het onderdeel 'rood-met-groen' koppeling geeft het plan onvoldoende inzicht, waarbij ze vragen het bestemmingsplan hierop aan te vullen. Het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen is aangevuld met een paragraaf waarin aangegeven is hoe de 'rood-met-groen' koppeling gewaarborgd is binnen de gemeente Halderberge. De Provincie heeft vervolgens geen aanleiding meer gezien tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Daarbij maakt, in de visie van de gemeente Halderberge, de locatie "Vermunt" onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Oudenbosch. De locatie wordt immers aan alle zijden begrensd door bestaande (woon)bebouwing en vormt op dit moment als het ware een "open gat" in de bestaande bebouwingsstructuur van Oudenbosch. In het Ontwikkelingsperspectief Oudenbosch van 2000, wat een uitwerking was van het beleid zoals dat in de Structuurvisie van 1997 was vastgelegd, is al aangegeven dat de locatie "Vermunt" in de visie van de gemeente deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Ook op de kaartbeelden van de StructuurvisiePlus van 2001 is de locatie als onderdeel van de kern Oudenbosch aangemerkt.

Niet duidelijk is of met het "vooroverleg" het regionaal planningsoverleg en de daarbij gemaakte afspraken wordt bedoeld (2).

In bijlage 4 is een brief gevoegd waarin zij aangeven dat 2e fases van projecten gerealiseerd mogen worden. Zo ook project 'Vermunt'. Tevens zijn de vooroverleg reacties in bijlage 5 tot en met 7 gevoegd.

Het plan bevat, naar mening van reclamanten, geen verantwoording van de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. De omschreven woningbehoefte kan niet worden aangemerkt als beschikbare harde plancapaciteit (3).

In 2009 is gestart met het opstellen van een nieuwe Woonvisie. Bij het opstellen van deze woonvisie, voorzag het woningbouwprogramma van de gemeente in de bouw van ruim 3.000 woningen in de periode tot 2020. Tijdens het opstellen van de woonvisie is onderkend dat dit programma het gevaar van stagnatie met zich mee bracht: door de versnippering van de vraag over een groot aanbod, was de kans groot dat slechts een zeer beperkt deel van de projecten tot realisering zou komen. Om te komen tot een programma dat voldoende kans op realisatie biedt, ook onder de huidige marktomstandigheden, zijn er binnen het woningbouwprogramma prioriteiten gesteld.

De prioriteitstelling heeft geresulteerd in een herzien woningbouwprogramma, dit herziene woningbouwprogramma, vastgesteld in de gemeenteraad op 21 januari 2010, vormt de basis van de nieuwe woonvisie.

In dit herziene woningbouwprogramma, dat opgenomen is in de concept Woonvisie Halderberge, is de harde plancapaciteit per kern vastgesteld. De locatie Vermunt met 41 woningen is hierin tevens opgenomen als harde plancapaciteit.

Verder wordt gesteld dat het plan niet voldoet aan het gestelde in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant. Met name aan de uitgangspunten 'zuinig ruimtegebruik', 'concentratie van verstedelijking' en 'zonering van het buitengebied' wordt niet voldaan (4).

Op de kaart behorende bij de Interimstructuurvisie was de locatie Vermunt aangeduid als AHS-landbouw. Dit is echter niet goed overgenomen. In de visie van de gemeente Halderberge maakt de locatie "Vermunt" onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Oudenbosch. De locatie wordt immers aan alle zijden begrensd door bestaande (woon)bebouwing en vormt op dit moment als het ware een "open gat" in de bestaande bebouwingsstructuur van Oudenbosch.

De Provincie heeft aangegeven dat zij de visie van de gemeente kunnen delen dat deze locatie onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Oudenbosch. Dit blijkt dan ook uit de vooroverlegreactie en de kaart behorende bij de Verordening Ruimte waarop de eerste fase en een deel van de tweede fase van de planlocatie is aangeduid als bestaand stedelijk gebied en het overige deel van de tweede fase als 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling'.

Het project voldoet ook niet aan het gestelde in het Uitwerkingsplan Landelijke regio Steenbergen en Halderberge, omdat het grootste deel van het plangebied volgens het Uitwerkingsplan gelegen is binnen het landschappelijk raamwerk. Dit deel van het plangebied is ook niet aangemerkt als zoekruimte voor verstedelijking, waar transformatie afweegbaar is (5).

Het is vreemd en volkomen onlogisch dat in het Uitwerkingsplan van het Streekplan van 2004 een deel van de locatie "Vermunt" als onderdeel van het landschappelijk raamwerk is aangemerkt. De StructuurvisiePlus van de gemeente zou, zoals in het Uitwerkingsplan is aangegeven, immers een van de belangrijke bouwstenen voor het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld van het Uitwerkingsplan moeten zijn geweest. Het kan niet anders zijn of er is in deze sprake van een omissie in de kaart van het Uitwerkingsplan. Deze situatie is in de afgelopen periode dan ook in het planteam- en bestuurlijk overleg met de provincie besproken. Daarbij is door de provincie aangegeven, dat zij de visie van de gemeente kunnen delen dat deze locatie onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Oudenbosch.

Verzocht wordt de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant toe te zenden (6).

Aan het verzoek om de vooroverlegreactie van de provincie toe te zenden is voldaan.

Het plan is in strijd met de StructuurvisiePlus van de gemeente Halderberge omdat de locatie in de StructuurvisiePlus niet is aangeduid als gebied dat is gericht op landschappelijke inpassing van verstedelijking (7).

Zoals reclamanten stellen is de StructuurvisiePlus van de gemeente Halderberge tevens opgesteld om input te leveren voor de gewenste ontwikkelingen voor het Streekplan en inmiddels de (Interim)Structuurvisie.

Op de kaartbeelden van de StructuurvisiePlus van 2001 is de locatie als onderdeel van de kern Oudenbosch aangemerkt. Met betrekking tot de kernen wordt in de StructuurvisiePlus aangegeven dat om de druk op de omliggende gebieden te verkleinen in de kernen de nadruk dient te liggen op inbreiding en herontwikkeling. Ten aanzien van de kern Oudenbosch wordt aangegeven dat als centraal gelegen kern (en grootste kern) het voor de hand ligt de spaarzame woningen juist in deze kern te realiseren, midden tussen de al aanwezige voorzieningen. Het bestaansrecht van de aanwezige voorzieningen wordt hiermee vergroot en het kernwinkelapparaat zou opgewaardeerd kunnen worden. Met de ontwikkeling van de locatie Vermunt wordt hierin tegemoet gekomen.

Het plan past tevens niet binnen de kaders van het Landschapsbeleidsplan 'Samen voor Groen' van de gemeente Halderberge omdat het plan voorbij gaat aan de doelstelling te weten; het duurzame behoud, de ontwikkeling en versterking van een samenhangend groen landschap (8).

De stelling van reclamanten dat met de realisatie van het plan Vermunt het buitengebied c.q. landschappelijk gebied wordt verstoord wordt niet onderschreven.

Zoals hiervoor al aangegeven behoort, naar mening van het gemeentebestuur, de locatie Vermunt tot het bestaand stedelijk gebied van de kern Oudenbosch. Het Landschapsbeleidsplan is op deze locatie dan ook niet van toepassing omdat het alleen geldend is voor het buitengebied en de locatie als stedelijk is aangemerkt.

Voorts is het plan in strijd met de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge. De planlocatie is hierin niet gelegen in de aangegeven bebouwingsconcentraties maar in het buitengebied waarin verstedelijking tegen gegaan dient te worden (9).

De door reclamanten genoemde "Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge" is opgesteld om voor nader door de gemeente aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende Streekplan (nu (Interim)structuurvisie). Op de kaarten behorende bij deze Gebiedsvisie is, conform de eerder genoemde visie van de gemeente Halderberge, de locatie Vermunt aangeduid als bestaand stedelijk gebied en dus niet van toepassing.

Verzocht wordt de "Gebiedsvisie Oudenbosch 2005" toe te zenden (10).

Aan het verzoek om de "Gebiedsvisie Oudenbosch 2005" toe te zenden is voldaan.

Het plan voldoet niet aan de nieuwe Woonvisie van de gemeente Halderberge omdat indien er nieuwbouw plaatsvindt dit ten behoeve van de doelgroepen senioren en starters dient te zijn (11).

In de Woonvisie van de gemeente Halderberge is onderhavig plangebied meegenomen als 'harde plancapaciteit'.

Volgens de Woonvisie van de gemeente Halderberge is de gewenste woningverdeling binnen de kern Oudenbosch 35% huur, 20% goedkope en betaalbare koop, 25% middeldure koop en 20% dure huur. Daarbij is aangegeven dat senioren meer behoefte hebben aan grondgebonden senioren woningen dan aan een appartement.

Met de realisatie van de patiowoning wordt tegemoet gekomen in de behoefte van de senioren. Verder is van belang dat in de visie het uitgangspunt variatie is. In de visie wordt niet vermeld dat er alleen voor senioren of starters moet worden gebouwd.

Het woningmarktonderzoek van 25 september 2008 is niet ter inzage gelegd derhalve wordt verzocht het onderzoek toe te zenden (12).

Aan het verzoek om het woningmarktonderzoek van 25 september 2008 toe te zenden is voldaan.

Het plan is verder niet afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande, aangrenzende woongebied (13).

Het plan Vermunt is weldegelijk afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande, aangrenzende woongebied. Er wordt immers nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de structuur van het aangrenzende woongebied "Zouavenlaan/Pagnevaart e.o."

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bestaande bebouwingsstructuur langs de Moerdijksestraat, welke bestaat uit woonbebouwing op een ruime kavel, gecontinueerd zal worden.

De nieuw te bouwen woningen aan de Moerdijksestraat zijn in de verkaveling geprojecteerd op ruime kavels waarbij door het vastleggen van een maximum te bouwen aantal woningen het karakter hiervan gewaarborgd is. In bijlage 8 is de plankaart/verbeelding gevoegd die dit verduidelijkt.

Het plan is in strijd met het gemeentelijk rioleringsplan omdat geen concrete maatregelen worden genoemd om het optreden van wateroverlast op de locatie te voorkomen (14).

Het rioleringsplan geeft de knelpunten binnen de gemeente Halderberge weer en geeft, zoals reclamanten terecht stellen, niet voor elk knelpunt een concrete oplossing. Een algemene oplossing die gegeven wordt is het afkoppelen van verhard oppervlak.

Ten behoeve van de bestemmingsplan procedure is de waterhuishoudingssituatie in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied nadrukkelijk onderzocht. Dit onderzoek is door Ingenieursbureau van Kleef, een gerenommeerd onderzoeksbureau op het gebied van wateraspecten, uitgevoerd en is door zowel de gemeente als het Waterschap Brabantse Delta inhoudelijk gecontroleerd en goedgekeurd.

De voorgestelde maatregel uit het rioleringsplan, afkoppelen van verhard oppervlak, wordt in onderhavig plangebied toegepast. Bij het opstellen van het watersysteemadvies is daarbij rekening gehouden met het realiseren van extra bergingscapaciteit voor het regenwater ter compensatie van het dempen van de bestaande watergang langs de Moerdijksestraat.

Uit het plan blijkt niet of voldaan wordt aan de vereisten van de Welstandsnota omdat, ten onrechte, gesteld wordt dat de planlocatie niet nader gespecificeerd is in de Welstandsnota (15).

In het plan is een welstandparagraaf opgenomen die, na goedkeuring van de gemeenteraad, over wordt genomen in de welstandsnota.

De locatie Vermunt wordt ten onrechte benoemd als onderdeel van de kern Oudenbosch (16).

Zoals is aangegeven, is de gemeente Halderberge van mening dat de locatie "Vermunt" onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Oudenbosch en derhalve niet behoort tot het buitengebied. Tevens is met de vaststelling van de Verordening Ruimte, 1^e fase de eerste en een deel van de tweede fase van het plangebied Vermuntde aangeduidt als bestaand stedelijk gebied.

Ten aanzien van het aspect water zijn cliënten geen onderzoeken c.q. rapportages bekend. Verzocht wordt de genoemde stukken per omgaande toe te zenden (17).

Aan het verzoek om de onderzoeken en stukken ten aanzien van het aspect water toe te zenden is voldaan.

Ten aanzien van de aspecten natuur en cultuur wordt verzocht de onderzoeken en stukken toe te zenden (18).

Aan het verzoek om de onderzoeken en stukken ten aanzien van de aspecten natuur en cultuur toe te zenden is voldaan.

Verzocht wordt het "Hinderonderzoek", het 'Akoestisch onderzoek' en het onderzoek 'Actualisatie Bovengrond' toe te zenden (19).

Aan het verzoek om het 'Hinderonderzoek', het 'Akoestisch onderzoek' en het onderzoek 'Actualisatie Bovengrond' toe te zenden is voldaan.

Reclamanten zijn van mening dat in het hinderonderzoek ten onrechte uitgegaan wordt van het omgevingstype gemengd gebied waarbij tevens gesteld wordt dat voor het bedrijf Las Montage B.V. uitgegaan wordt van een onjuiste richtafstand (20).

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door Wematech Milieu Adviseurs B.V., een gerenommeerd onderzoeksbureau op onder andere het gebied van bedrijfshinder een hinderonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is onderbouwd wanneer van een omgevingstype 'rustige woonwijk' en wanneer van een omgevingstype 'gemengd gebied' uitgegaan kan worden.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Een omgevingstype 'gemengd gebied' is dan ook zeker te rechtvaardigen.

Het gestelde dat van een onjuiste richtafstand voor het bedrijf Las Montage Holland is uitgegaan is niet juist. Het bedrijf Las Montage Holland is conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een categorie 3.1 bedrijf. (Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m²). De gehanteerde richtafstand voor het omgevingstype 'gemengd gebied' van 30 meter is derhalve de juiste richtafstand.

Ten aanzien van het aspect geluid voldoet het hogere grenswaarden-besluit d.d. 24 september 2007 niet omdat het besluit niet actueel genoeg is en dehalve niet toepasbaar op onderhavig plan (21).

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is in april 2009 een nieuw akoestisch onderzoek voor de gehele planlocatie uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van het spoorweglawaaï de voorkeursgrenswaarde van 55dB op de zijgevels van twee woningen, op de derde bouwlaag, wordt overschreden. Aangezien op deze derde bouwlaag geen geluidgevoelige ruimte wordt gerealiseerd is het aanvragen van een verzoek hogere grenswaarde niet aan de orde.

Het genoemde besluit van Gedeputeerde Staten uit 2007 is genomen ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing en is ter informatie genoemd in deze paragraaf van onderhavig bestemmingsplan.

Het vereiste onderzoek in het kader van het Bouwbesluit naar de gevelwering is nog niet uitgevoerd. Derhalve stellen reclamanten zich nog op het standpunt dat het plan geen binnenniveau van 33dB garandeert (22).

Het is correct dat dit onderzoek nog niet uitgevoerd is. Het Bouwbesluit stelt de eis dat een binnenniveau van 33dB gegarandeerd dient te worden. Het uitvoeren van dit onderzoek is bij de aanvraag om bouw-c.q. omgevingsvergunning pas verplicht.

Omdat bij reclamanten geen onderzoeken c.q. rapporten naar Externe Veiligheid bekend zijn, stellen zij zich op het standpunt dat dit onderzoek niet deugdelijk is uitgevoerd en/of onderbouwd (23).

De provinciale Risicokaart van de provincie Noord-Brabant geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. In provincies, gemeenten en regio's worden risico-inventarisaties en risicoanalyses uitgevoerd.

Zoals in de betreffende paragraaf van het bestemmingsplan genoemd bevinden zich geen wegen, spoorwegen en/of vaarwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt binnen een zone van 200 meter vanaf de planlocatie. Ook vinden in de directe omgeving van het plangebied geen (bedrijfs)activiteiten plaats, geënt op de productie en/of verwerking van gevaarlijke stoffen en zijn er ook geen risicovolle buisleidingen in de nabijheid van het plangebied gelegen, welke een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling. Het uitvoeren van een onderzoek naar externe veiligheid is derhalve in deze situatie niet aan de orde omdat dit niet uit de locatie studie is gebleken.

Reclamanten zijn van mening dat met de ontwikkeling van de huidige planlocatie met woningbouw een aanzienlijke inbreuk op de persoonlijke woon- en leefsituatie wordt gedaan en dat dit leidt tot een forse inbreuk op hun privacy en woongenot. Planschade ligt derhalve in de rede (24).

In de onderhavige situatie bedraagt de afstand tussen de nieuwe woningen op de locatie “Vermunt” en de bestaande bebouwing op het perceel Moerdijksestraat 28, Velletriweg 24 en Velletriweg 26 respectievelijk ruim 10 en 15 meter. Deze afstand is in een dorpse situatie als in Oudenbosch zeer gebruikelijk te noemen.

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt eenieder de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek tot vergoeding van planschade. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht zal zijn. Het is vervolgens aan het college te beoordelen of tot vergoeding van een planschadeclaim overgegaan zal worden.

Het plan geeft geen inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan omdat een paragraaf hieromtrent ontbreekt (25).

De onderhavige woningbouwlocatie zal door en op rekening van een private marktpartij, Bernardus Wonen, worden uitgevoerd. Een en ander heeft voor de gemeente Halderberge geen financiële consequenties. Het opnemen van een financiële paragraaf is derhalve niet aan de orde omdat de uitvoerbaarheid gewaarborgd is bij de externe partij.

Een deugdelijke onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid ontbreekt derhalve is een exploitatieplan vereist (26).

In artikel 6.12, lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Zoals in het bestemmingsplan aangegeven is een overeenkomst tussen de gemeente Halderberge en Bernardus Wonen gesloten waarin het kostenverhaal opgenomen is. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Reclamanten vragen zich tot slot af, gezien de economische crisis, of het plan überhaupt uitvoerbaar is (27).

De risico's hiervan zijn voor Bernardus Wonen. Aangenomen mag worden dat Bernardus Wonen in financiële zin rekening heeft gehouden met de mogelijke consequenties van de economische crisis.

5. De heer W.G.M. Hopmans, Moerdijksestraat 47a, vertegenwoordigd door de heer M. van Hoorne, ARAG Rechtsbijstand

Reclamant geeft aan zich niet te kunnen verenigen met het voorliggende plan omdat niet aangesloten wordt bij de woonbebouwing aan de Moerdijksestraat. Ten opzichte van de bestaande woningen wijken de goot- en bouwhoogte alsmede de stijl van de woningen af (1).

In de planbeschrijving in het bestemmingsplan wordt gesproken van het continueren van de bestaande bebouwingsstructuur langs de Moerdijksestraat welke bestaat uit woonbebouwing op een ruime kavel.

De nieuw te bouwen woningen aan de Moerdijksestraat zijn in de verkaveling geprojecteerd op ruime kavels waarbij door het vastleggen van een maximum te bouwen aantal woningen het karakter hiervan gewaarborgd is.

Daarnaast wordt gesteld dat met de tweede fase de inbreidingslocatie wordt afgerond. Qua woningtypologie is dan ook aansluiting gezocht bij de gerealiseerde bebouwing van de eerste fase. In bijlage 9 en 10 zijn sfeerbeelden van de omgeving en woningtypen gevoegd.

De gemeente ziet geen wens of noodzaak om qua woningtypologie aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwingsstructuur aan de noord- en oostzijde van de Moerdijksestraat.

Deze bebouwing behoort immers qua karakteristiek meer bij het buitengebied, terwijl de nieuwe woonbebouwing op de locatie “Vermunt” in de visie van de gemeente juist in stedenbouwkundig opzicht onderdeel dient uit te maken van het stedelijk gebied van Oudenbosch. Deze visie wordt door de Welstandscommissie, welke de bouwplannen positief heeft beoordeeld, onderschreven.

Tevens vraagt reclamant zich af of de bouw van dit type woning wel noodzakelijk is, daar in de eerste fase een gelijke twee-onder-een-kap woning is gebouwd waarvan één na twee jaar nog niet is verkocht (2).

De mogelijkheid bestaat, indien vanuit het volkshuisvestigingsbelang daar behoefte aan bestaat, maximaal tien vrijstaande woningen te bouwen of een combinatie van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, waarbij het maximaal aantal van tien eenheden niet mag worden overschreden. Zoals reeds op de verbeelding is gevisualiseerd.

Het bestemmingsplan heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Daarna dient het plan herzien te worden. Er staat nergens vermeld dat in die tien jaar ook daadwerkelijk de beoogde bouw verwezenlijkt moet worden. Bouwen is niet noodzakelijk na het afgeven van de omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen. Of dat er wel of niet gebouwd zal worden door de initiatiefnemer is niet wettelijk vastgelegd. De noodzaak voor de bouw is een keuze, en een verantwoordelijkheid, van deze initiatiefnemer.

De opzet van het plan en de daaraan gekoppelde vrijstellingsprocedure zijn in strijd met de uitgangspunten van de StructuurvisiePlus. Dit, omdat de historische lijnen en landschapselementen worden opgeheven ten gunste van woningbouw, terwijl in de StructuurvisiePlus wordt aangegeven dat natuur- en cultuurhistorische waarden en bestaande historische bebouwingsstructuren als basis voor toekomstige ontwikkelingen dienen te worden gehanteerd (3).

Door de Provincie Noord-Brabant is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven of in een gebied archeologische en/of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ook de gemeente Halderberge heeft de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden binnen haar grondgebied in kaart gebracht. Dit zowel in het kader van de Welstandsnota als in het kader van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. In geen van deze beleidskaders worden aan het onderhavige plangebied bijzondere archeologische en/of cultuurhistorische waarden toegekend. Behoudens de twee monumentale eiken aan de Moerdijksestraat, welke op de waardevolle bomenlijst van de gemeente zijn opgenomen, komen binnen het plangebied ook geen waardevolle groen- of landschappelijke elementen voor, welke behouden zouden moeten blijven.

Van de aanwezigheid van bestaande historische bebouwingsstructuren, waardevolle historische lijnen en landschapselementen, welke zoals in de StructuurvisiePlus is aangegeven behouden en versterkt zouden moeten worden, is derhalve geen sprake. De twee aanwezige monumentale bomen zijn als waardevolle groenelementen binnen de verkavelingsopzet geïntegreerd.

Het voorgaande kan worden gelegaliseerd door een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Reclamant is echter van mening dat het bedrag dat uiteindelijk per woning zal worden gebruikt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied zeer minimaal c.q. verwaarloosbaar is (4).

Zoals in het bestemmingsplan is beschreven wordt in elke grondexploitatie een bedrag per/m² uitgegeven grond of per nieuw te realiseren woning ingebracht in een fonds "grote werken/reserve bovenwijkse voorzieningen".

Omdat in elke grondexploitatie een bedrag wordt ingebracht in het fonds en niet alleen in onderhavig project Vermunt, is wel degelijk een substantieel bedrag beschikbaar voor het versterken van de hiervoor genoemde natuurwaarden.

Naar mening van reclamant kunnen in onderhavig plangebied alleen woningen worden toegevoegd middels de "Ruimte-voor-Ruimte"-regeling (5).

De Ruimte-voor-Ruimte regeling is bedoeld voor woningbouw in het buitengebied in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Op onderhavige planlocatie was een manege gevestigd. Er is dan zeker geen sprake van intensieve veehouderij. Derhalve is de Ruimte-voor-Ruimte regeling hier niet van toepassing.