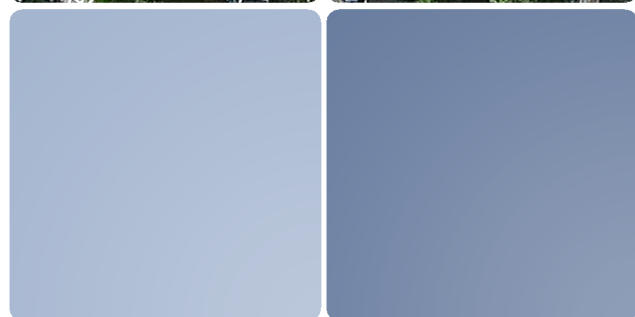
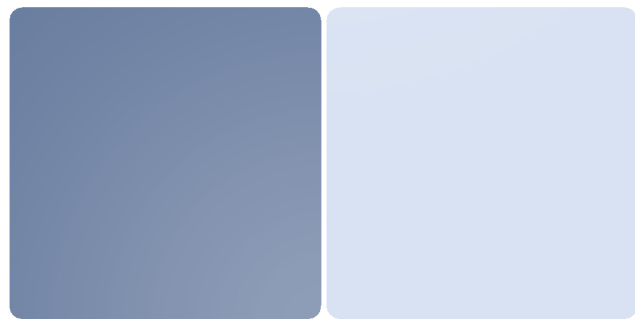




BESTEMMINGSPLAN

“VERMUNTSCHHEEREN”



BESTEMMINGSPLAN “VERMUNTSCHHE HEEREN, OUDENBOSCH”

GEMEENTE HALDERBERGE

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

IMRO: NL.IMRO.1655.BP1007-D001

Werknummer: S/12.018.00

Datum: 4 september 2013

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	pag. 4
1.1	Aanleiding	pag. 4
1.2	Plangebied	pag. 6
1.3	Doel	pag. 6
1.4	Geldend bestemmingsplan	pag. 6
1.5	Leeswijzer/proces	pag. 7
2.	BESTAANDE SITUATIE	pag. 8
2.1	Ruimtelijke structuur	pag. 8
2.2	Functionele structuur	pag. 8
3.	BELEIDSKADER	pag. 10
3.1	Rijksbeleid	pag. 10
3.2	Provinciaal beleid	pag. 11
3.3	Gemeentelijk beleid	pag. 13
4.	MILIEU - & OMGEVINGSASPECTEN	pag. 24
4.1	Water	pag. 24
4.2	Natuur	pag. 28
4.3	Cultuurhistorie	pag. 29
4.4	Bedrijfshinder	pag. 30
4.5	Geluid	pag. 32
4.6	Luchtkwaliteit	pag. 33
4.7	Bodemkwaliteit	pag. 33
4.8	Externe veiligheid	pag. 34
4.9	Technische infrastructuur	pag. 34
5.	PLANBESCHRIJVING	pag. 36
5.1	Uitgangspunten	pag. 36
5.2	Ruimtelijke aspecten	pag. 36
5.3	Functionele aspecten	pag. 39
5.4	Beeldkwaliteit	pag. 41
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	pag. 44
6.1	Inleiding	pag. 44
6.2	Toelichting bestemmingen	pag. 44
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 46

8.	OVERLEG & INSPRAAK	pag. 48
8.1	Uitspraak Raad van State	pag. 48
8.2	Aankondiging	pag. 48
8.3	Vooroverleg	pag. 48
8.4	Ter inzage legging	pag. 49

Bijlagen:

1. Uitspraak Raad van State, d.d. 4 september 2013.
2. Raadsbesluit, d.d. 14 maart 2013.
3. Raadsvoorstel, d.d. 14 maart 2013.
4. Vooroverleg reactie waterschap Brabantse Delta, d.d. 8 oktober 2012;
5. Zienswijze provincie Noord-Brabant, d.d. 29 november 2012;
6. Zienswijzennota.

Afzonderlijke bijlagen:

1. Vooroverleg reactie bestemmingsplan Vermunt Provincie Noord-Brabant, d.d. 25 juni 2009;
2. Vooroverleg reactie bestemmingsplan Vermunt N.V. Nederlandse Gasunie, d.d. 8 juni 2009;
3. Zienswijzennota bestemmingsplan Vermunt;
4. Uitspraak Raad van State d.d. 13 juni 2012.
5. Flora- en faunaonderzoek Vermunt, Oudenbosch, BTL Advies B.V., 31 maart 2009;
6. Akoestisch onderzoek, Wematech Milieu Adviseurs BV, 31 augustus 2012;
7. Hinderonderzoek, Wematech Milieu Adviseurs BV, 7 september 2012;
8. Actualisatie Bovengrond "Frascatilaan ong." Oudenbosch, Wematech Bodem Adviseurs BV, 1 april 2009;
9. Memo (grond)wateroverlast plan Vermunt, Breijn BV 5 december 2011.

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 vastgestelde 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 moest een bestemmingsplan worden opgesteld. Om de integraliteit tussen de twee fases te waarborgen is ook 1^e fase ook in dat bestemmingsplan meegenomen.

Op 16 juni 2011 heeft de gemeenteraad daartoe het bestemmingsplan “Vermunt” vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft de beroepsgronden deels gegrond en ongegrond verklaard en het bestemmingsplan deels in stand gelaten.

De Raad van State heeft het besluit echter vernietigd voor zover het betreft het plandeel dat ligt binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij de Verordening Ruimte.



Figuur 1 Kaart behorende bij uitspraak Raad van State d.d. 13 juni 2012

De Raad van State oordeelde dat, in tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan Vermunt was vermeld, dat een deel van de planlocatie is gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat in het bestemmingsplan, kort gezegd, aandacht geschonken had moeten worden aan eisen die de Verordening Ruimte daaromtrent stelt (m.n. de zorg voor behoud en bevordering van ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap). Daarnaast moet inzichtelijk gemaakt worden dat geen strijd bestaat met de StructuurvisiePlus en het Landschapsbeleidsplan en moet een verantwoording over de wijze waarop afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden opgenomen in de toelichting.

Om een en ander juridisch correct te regelen wordt een volledig nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied Vermuntsche Heeren 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



Figuur 2 Ligging plangebied

Velletrieweg. 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 2.

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.

Het plan Vermunt wordt gerealiseerd in 2 fasen. Voor de 1^e fase van de locatie Vermunt was in 2007 reeds een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen, welke is opgenomen in het deel van bestemmingsplan Vermunt dat is stand is gebleven. Ook de 2^e fase was opgenomen in het bestemmingsplan Vermunt, een deel is echter deels vernietigd. Ter reparatie is dit bestemmingsplan voorbereid.

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 Ge-deputeerde 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. Zoals gezegd heeft de Raad van State het bestemmingsplan Vermunt deels vernietigd. Ondanks dat het bestemmingsplan voor fase 1 en een deel van fase 2 niet is vernietigd, wordt nu een totale herziening voorbereid.

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.

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 middengebiet 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 middengebiet 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 (fase 2) 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 3 zijn de foto's van de bestaande bebouwing opgenomen.

In fase 2 worden nog 8 patiowoningen, 10 tweekappers of vrijstaande woningen en 23 geschakelde woningen gerealiseerd.



Figuur 3 Foto's plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De introductie van een nieuwe bereikbaarheidsindicator maakt meer regionaal maatwerk mogelijk.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten. Hierbij staan dertien provinciale ruimtelijke belangen centraal:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling 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.

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.

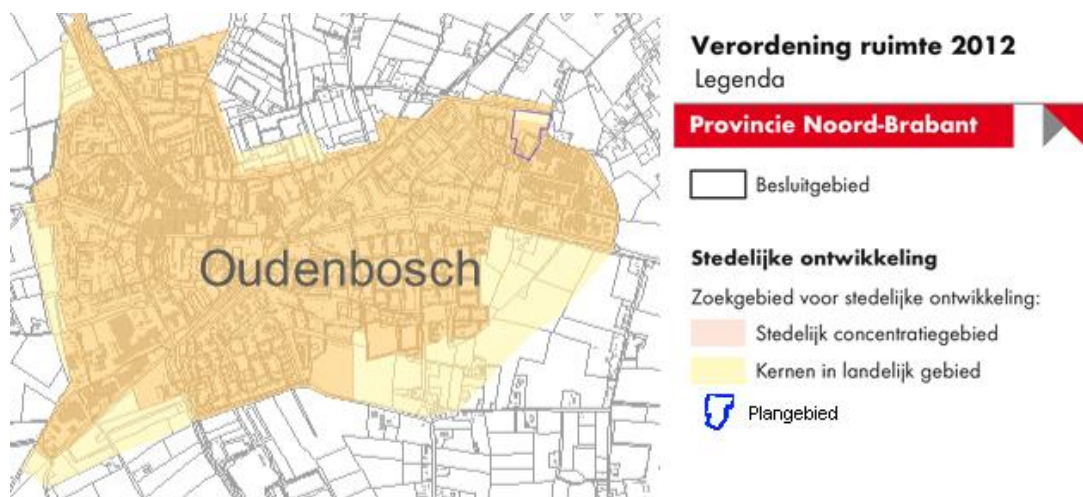
Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 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.

In de Verordening ruimte 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, teeltondersteunende voorzieningen)

De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding 'stedelijk gebied' (fase 1 en deel van fase 2) en 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' (deel van fase 2) van de Verordening ruimte.



Figuur 4: Kaartuitsnede verordening ruimte. Provincie Noord-Brabant.

Uitgangspunt van de Verordening Ruimte is dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.

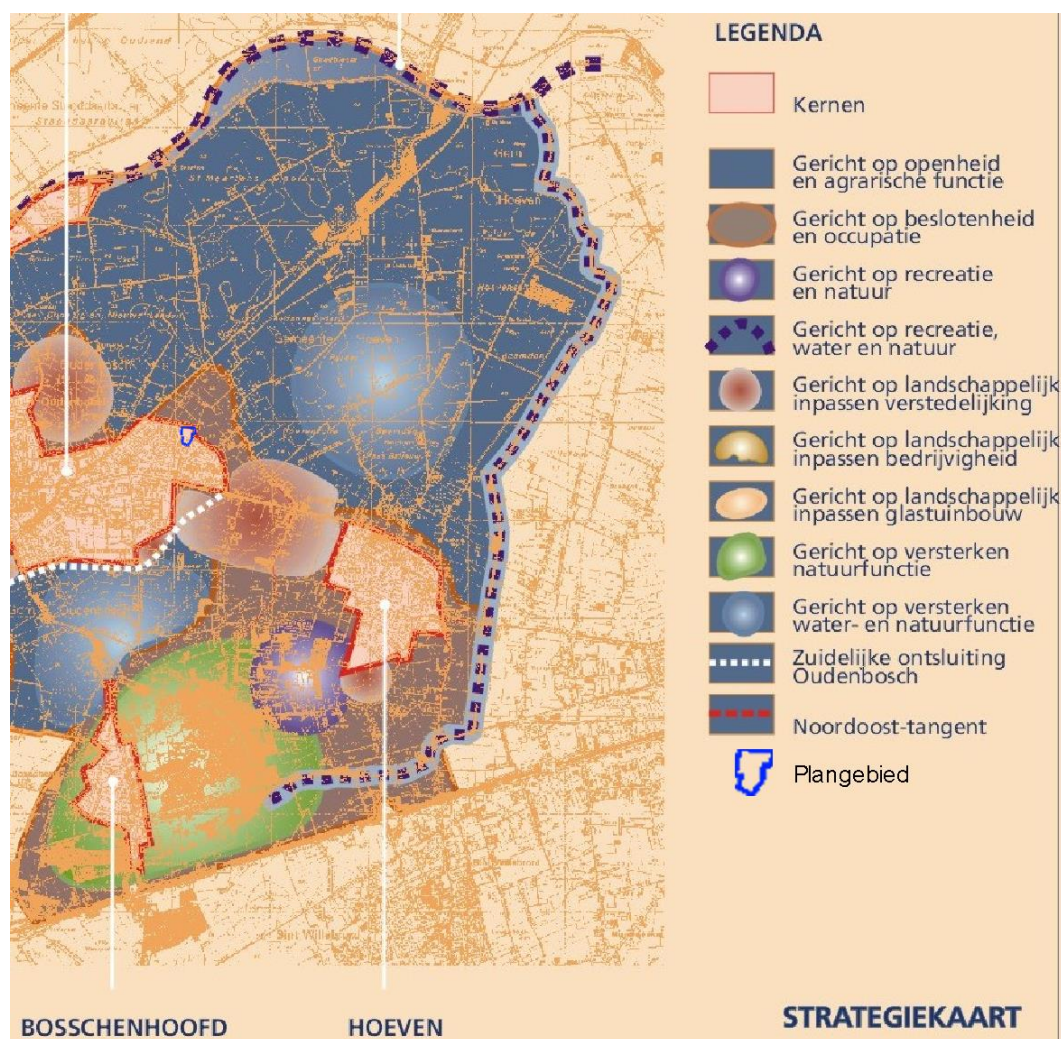
In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Dit vertaalt zich voornamelijk in de artikelen 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap en 3.3 Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Zie hiervoor paragraaf 5.2.

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.



Figuur 5 Uitsnede strategiekaart behorende bij StructuurvisiePlus

Bron: gemeente Halderberge

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 opgewaardeerd kunnen worden.

Op de strategiekaart van de Structuurvisie plus is het plangebied gelegen binnen de kern Oudenbosch.

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 verbindingzone 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 verbindingzone 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

Eind 2010 heeft de gemeente de nieuwe woonvisie "Diversiteit in kernkwaliteit" vastgesteld. De Woonvisie beschrijft het woonbeleid van de gemeente Halderberge en heeft betrekking op de periode tot en met 2015 met een doorkijk naar 2020. De Woonvisie is tot stand gekomen met diverse belanghouders zoals corporaties, bewoners- en belangenverenigingen, makelaars, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnsorganisaties.

De Woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad stuurt en afspraken maakt met corporaties en ontwikkelaars. Daarnaast geeft de visie ook aan welke nieuwbouwplannen passen binnen het woonbeleid en welke plannen op grond hiervan prioriteit verdienen. Er wordt niet alleen ingegaan op nieuwbouw maar er wordt een brede schets van het woonbeleid gegeven. Ook groepen met een bijzondere positie of specifieke woonwensen, zoals starters en ouderen, verdienen aandacht in het woonbeleid. Tenslotte gaat de Woonvisie in op een aantal uitvoeringsaspecten en maakt daardoor duidelijk hoe de stap van beleid naar uitvoering wordt gezet.

Met deze visie wil de gemeente de volgende doelstellingen en ambities verwezenlijken:

- Handhaven en versterken van kwaliteit en identiteit van de verschillende kernen
- Bouwen van voldoende woningen voor de eigen behoefte en een beperkte groei als gevolg van de werkgelegenheidsgroei in de regio
- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad (woningen en woonomgeving)
- Vergroten van diversiteit en kwaliteit van het aanbod via nieuwbouw
- Realiseren van kwalitatief goede nieuwbouw (kleinschalig, voldoende beeldkwaliteit, duurzaam, (sociaal) veilig, levensloopbestendig)
- Voorzien in de behoefte aan passende woningen voor starters en senioren in iedere kern
- Voorzien in de behoefte van de doelgroep aan goedkope en betaalbare huurwoningen
- Samenwerken met corporaties, zorginstellingen en marktpartijen

De woonvisie is aansluitend op het Masterplan Welzijn-Wonen-Zorg ontwikkeld. Het Masterplan blijft gehandhaafd als centraal uitgangspunt voor het beleid op dit gebied. Belangrijke basisinformatie voor de woonvisie is ontleend aan het woningbehoefteonderzoek “De woningmarkt in Halderberge 2008-2018” van SGB0 uit juni 2008.

Uitbreidingsbehoefte

Oudenbosch is met 12.105 inwoners per 1 januari 2010 (41% van het totaal aantal inwoners van de gemeente) de grootste kern van de gemeente Halderberge.

Oudenbosch heeft ten opzichte van de overige kernen de meeste potentiële inbreidings- cq herontwikkelingslocaties. De gewenste omvang van het nieuwbouwprogramma in Oudenbosch bedraagt 700 woningen in de periode 2009-2019, waarvan 440 in de eerste vijf jaar (2009- 2014). De omvang van het woningbouwprogramma in Oudenbosch (872 woningen in de periode 2010-2019) is groter dan de behoefte.

Echter een belangrijk deel van dit programma bestaat uit zorgwoningen in de huursector (woonzorgcomplex Oudenbosch, zorgwoningen Maria ter Engelen, totaal 214 woningen). Deze woningen richten zich op een specifieke doelgroep (zorgbehoevende ouderen), die maar voor een klein deel in de woningbehoefteprognose is meegenomen. Exclusief deze zorgwoningen is het aanbod ongeveer in evenwicht met de vraag (aanbod 445 woningen, vraag 440 woningen).

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er in Oudenbosch behoefte bestaat aan meergezinswoningen en seniorenwoningen in de middeldure huursector en aan duurdere woningen in de koopsector (vanaf € 350.000,-). De plannen voor Vermunt voldoen hieraan.

Woningmarktonderzoek: de woningmarkt in Halderberge 2008 - 2018

Het woningmarktonderzoek, vastgesteld op 25 september 2008, beschrijft de resultaten van het onderzoek dat SGB0 (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 dateerde 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 (SGB0)

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 weggelaten 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 (aantallen 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.

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan

Vanuit de Wet Milieubeheer is elke gemeente verplicht een vastgesteld gemeentelijk rioleringsplan (GRP) te hebben. Met het verbreide rioleringsplan 2010-2014 (V-GRP) wordt invulling gegeven aan de wettelijke planverplichting.

In het V-GRP 2010-2014 van de gemeente Halderberge wordt het beleid vastgelegd voor de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het plan staat ook de financiering van de zorgplichten gedurende de planperiode beschreven.

De doelen voor de planperiode 2010-2014 zijn als volgt:

1. Inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerd stedelijk afvalwater;
2. Doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. Het voorkomen van overlast of onderlast van de grondwaterstand;
4. Het transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
5. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem, grondwater voorkomen;
6. Zorgen dat zo min mogelijk overlast voor de omgeving wordt veroorzaakt.

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.

Hierbij is van belang dat de definitie van stedelijk afvalwater ten opzichte van voorheen beter is omschreven, zodat tegenwoordig duidelijk onderscheid wordt gemaakt in (stedelijk) afval- en hemelwater. Stedelijk afvalwater omvat huishoudelijk water of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. Hemelwater wordt, zolang het niet in aanraking komt met ander afvalwater of verontreinigingen, niet meer beschouwd als afvalwater.

Naast de beheerstaken dienen in de planperiode 2019-2014 de volgende activiteiten te worden verricht:

1. Actualisering BRP's (basisrioleringsplannen)
2. Opzetten grondwatermeetnet
3. Opzetten waterloket
4. Opstellen hemelwaterstructuurplan
5. Diverse maatregelen ten behoeve van het verbeteren hydraulisch functioneren
6. Doelmatig afkoppelen verhard oppervlak
7. Deelnemen aan OAS Studie (Optimalisatie Afvalwater Studie)

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 Oudenburg' 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.

De lijst is voor het laatst in 2011 geactualiseerd. Naast Klinkstraat 15 staan twee monumentale eiken die opgenomen zijn op de lijst van waardevolle bomen. Deze eiken staan echter buiten het plangebied en blijven gehandhaafd. Aan de achterzijde van Klinkstraat 15 staan drie populieren die een monumentale, beeldbepalende en landschappelijke waarde hebben. Ook deze bomen staan buiten het plangebied en blijven gehandhaafd.

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 waardebeoordeling 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 opvangen 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 rooleringsplan rekening moeten worden gehouden met een berging van 545 m³.

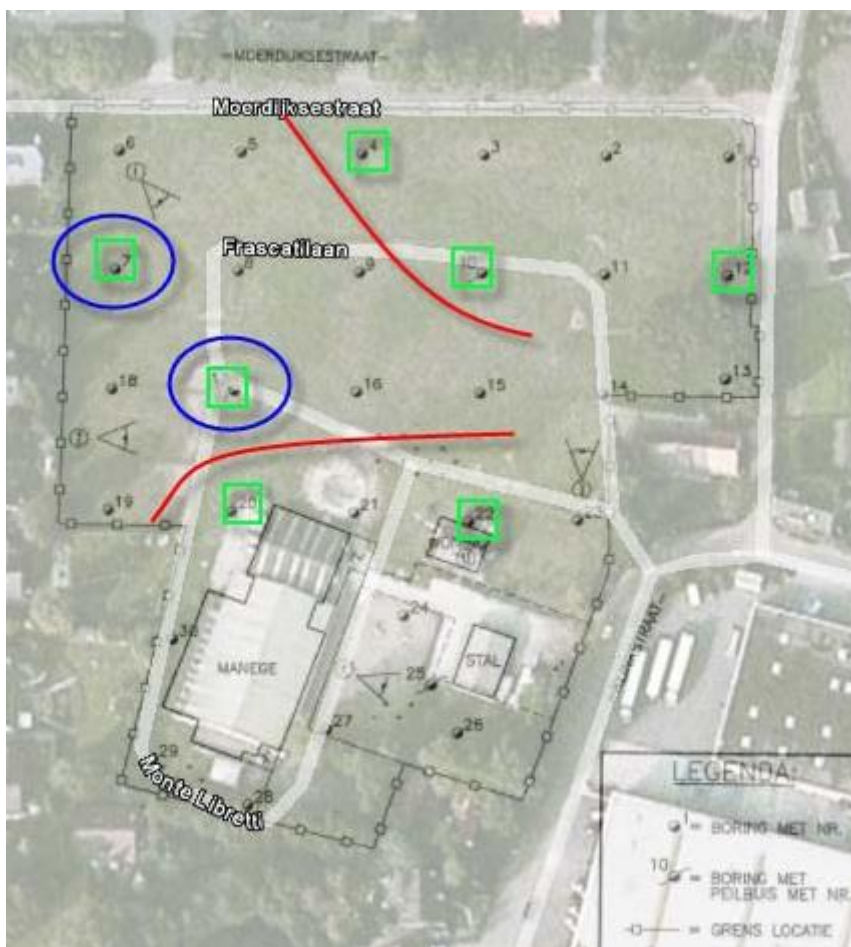
De grootte van het plangebied en de GHG geeft de mogelijkheid om deze hoeveelheid water te bergen. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van twee ondergrondse bergingskelders binnen het plangebied. De afvoer vanuit deze bergingskelders vindt deels plaats door infiltratie en deels door een vertraagde afvoer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

(Grond)wateroverlast omgeving plangebied

In 2006 is door ingenieurbureau Van Kleef het basisroleringsplan en voor het uitbreidingsplan Vermunt in Oudenbosch een geohydrologisch onderzoek opgesteld.

Fase 1 van Plan Vermunt is intussen uitgevoerd en afgerond en fase 2 staat nu in de startblokken. De bewoners van aangrenzende percelen van fase 2 hebben klachten over wateroverlast, mogelijk te wijten aan de aanwezige hoogteverschillen in het maaiveld in fase 2. Voordat met fase 2 wordt gestart is duidelijkheid gewenst over het risico op wateroverlast en de mogelijke oplossingen om dit te voorkomen. Hiertoe heeft Breijn BV eind 2011 een vervolgonderzoek uitgevoerd.

Uit de analyse van de boorbeschrijvingen van het verkennend bodemonderzoek is bij de boringen 07 en 17 (zie blauwe cirkels onderstaand figuur) een sterk zandige leemlaag met een laagdikte van 0,1 m waargenomen op respectievelijk 1,2 m- en 1,0 m- maaiveld. In de andere boringen van 2,0 m is deze laag niet waargenomen. Boring 10 en 17 zijn tot 3 m doorgezet en voorzien van een peilbuis. In boring 17 is tussen 2,2 en 2,8 m- maaiveld een sterk zandige leemlaag waargenomen. Gelet op de locatie van de boringen (binnen het plangebied) is te concluderen dat deze afsluitende laag slechts lokaal voorkomt. Deze locatie ligt tegen de achtertuinen van huizen aan de Velletrijweg, waardoor het aannemelijk is dat deze laag (gedeeltelijk) ook onder de tuinen doorloopt.



Figuur 6: locaties grondboringen

Bron: bodemonderzoek Wematech maart 2006

Gelet op de analyses uit de voorliggende paragrafen kan worden geconcludeerd dat de overlast in de achtertuinen veroorzaakt wordt door een afsluitende laag in de ondergrond op circa 1,0 m tot 1,3 m onder maaiveld. Het basisprincipe voor het oplossen van dit probleem ligt in het doorbreken van deze slecht doorlatende laag, zodat het grondwater naar de ondergrond kan worden afgevoerd.

Om de wateroverlast van de bestaande woningen aan te pakken kunnen grindpalen worden geboord tot ruim (minimaal 0,5 m) onder de afsluitende laag om zo voldoende infiltratiecapaciteit te krijgen.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het plangebied en het ontwerp en realisatie van de woningen en tuinen moet rekening worden gehouden met het doorbreken van de storende (leem)laag.

Om de grondwaterstand te monitoren heeft de gemeente inmiddels op de bewuste locatie twee peilbuizen laten plaatsen. De eerste peilbuis staat boven de ondoorlatende grondlaag en de tweede peilbuis staat dieper, namelijk onder de ondoorlatende grondlaag. Elke 2 weken worden de waterstanden in de peilbuizen gemeten. Hieruit ontstaat een meetreeks waarmee uitspraken kunnen worden gedaan over het verloop van de grondwaterstand binnen het plangebied. Daarna kunnen gepaste maatregelen worden genomen.

Voor de door de Raad van State vernietigde deel fase 2 dient de “Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009” van het waterschap Brabantse Delta te worden toegepast. Dit betekent dat er per hectare verhard oppervlakte een retentievoorziening van 780 m³ gerealiseerd dient te worden. Voor het vernietigde deel fase 2 betekent dit dat er voor 0,55 ha verhard oppervlak extra retentievoorziening benodigd is. Boven op de reeds aangegeven retentie van 545 m³ dient voor fase 2 nog 257 m³ aan retentie te worden toegevoegd. Totaal dient er voor het bestemmingsplan Vermunt een retentievoorziening van 802 m³ gerealiseerd te worden. In het definitieve rioleringsplan van fase 1 en 2 zal rekening gehouden dienen te worden met een berging van 802 m³. De grootte van het plangebied en de GHG geeft de mogelijkheid om deze hoeveelheid water te bergen.

Verder zullen milieuvriendelijke bouwmaterialen worden gebruikt en het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het aspect waterhuishouding vormt met de hierboven genoemde aanvulling derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling. Het waterschap Brabantse Delta heeft op 8 oktober 2012 dan ook een positief wateradvies met opmerkingen afgegeven.

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. Daarnaast is fase 1 inmiddels gebouwd en is het deel voor fase 2 inmiddels bouwrijp gemaakt waardoor dit niet meer aan de orde is.

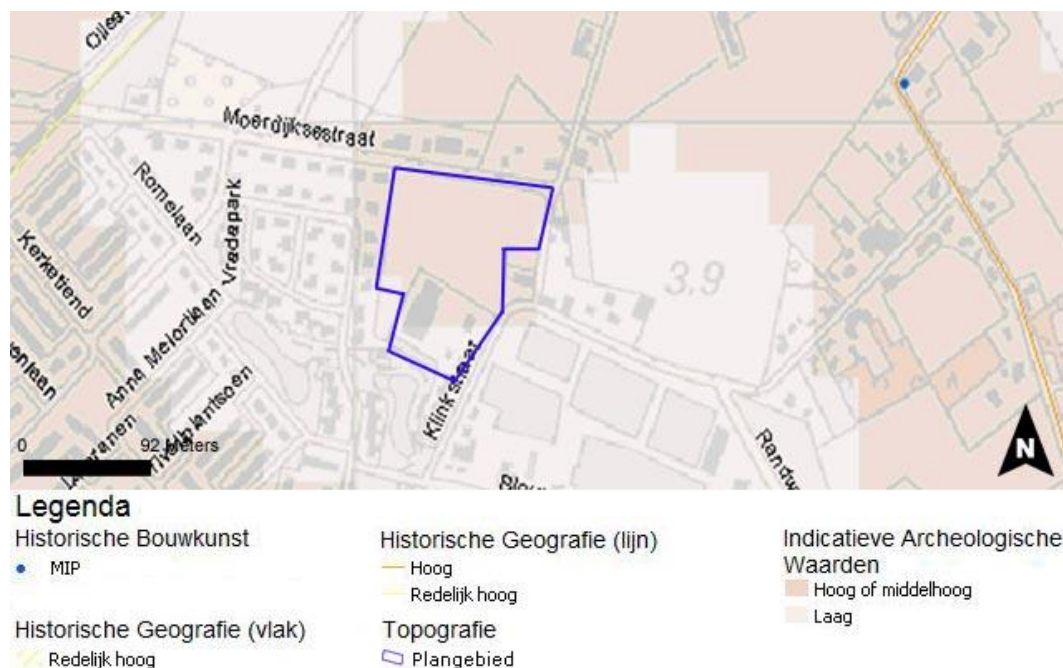
Aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet nodig.

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 7 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. Dit onderzoek is in juni 2009 en september 2012 geactualiseerd. Uit dit onderzoek bleek dat hinder ingevolge van de nabijgelegen bedrijven redelijkerwijs niet te verwachten was.

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2009 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) bewoners 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.



Figuur 8

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

Naam inrichting:	Adres:	SBI:	Categorie
Alcoprint V.O.F.	Klinkstraat 2	18129	2
Bedrijfsverzamelgebouw	Klinkstraat 6a t/m n	*	*
Double face modes	Klinkstraat 8	464, 46733	2
Eurofix B.V.	Klinkstraat 10	2562, 3311.2	3.1
MDF op maat	Klinkstraat 10c	4673,2	2
Buijs	Klinkstraat 21	011	2
F.G. de Rooij	Blauwe Hoefweg 3	9111	1
Kunst Pisos BV	Blauwe Hoefweg 5	41, 42, 43,1	2
Hagens	Moerdijksestraat 45	0113.4	2

*Aan de Klinkstraat 6a t/m n bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw. Voor de aanwezige bedrijven is nagegaan elke SBI/code hieraan te koppelen is en in welke milieucategorie ze vallen. Zwaarste milieucategorie is 3.1 (Las Montage Holand).

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 functiemenging. 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	18129	Kleine drukkerijen en kopieer-inrichtingen	0	0	10	0
Bedrijfsverzamelgebouw	--	Ten hoogste milieucategorie 3.1 bedrijven	30	30	30	30
Double face	464, 46733	Groothandel in overige consumenten-artikelen	0	0	10	0
Eurofix B.V.	2562, 3311.2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ²	0	0	30	10
MDF op maat	4673.2	Groothandel in hout en bouwmaterialen (b.o. < 2000m ²)	0	0	10	0
Buijs	011	Akkerbouw	0	0	10	0
Kunst Pisos BV	41, 42, 43.1	Bouwbedrijven algemeen b.o. <2000m ²	0	0	10	0
Hagens	011, 012, 013 of 0113.4	Akkerbouw en vollegrondsgroenteteelt en/of champignonkwekerij (algemeen)	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. Het bouwplan is gelegen binnen de zone van de Klinkstraat (50 km/u gedeelte) en binnen de zone van de spoorlijn Lage Zwaluwe-Rosendaal. Uit het onderzoek bleek dat de voorkeursgrenswaarden op de gevels ten aanzien van weg- en railverkeerslawaaï werden overschreden. Gedeputeerde Staten hebben op 24 september 2007 een besluit omtrent het vaststellen van hogere grenswaarden genomen.

In april 2009 en augustus 2012 is door Wematech Milieu Adviseurs het akoestisch onderzoek geactualiseerd.

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 44 dB op de nieuw te bouwen woningen.

Spoorweglawaaï

Uit de rekenresultaten blijkt verder dat als gevolg van het railverkeer de geluidbelasting op de toetspunten ten hoogste 55 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

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. Daarnaast is fase 1 inmiddels gebouwd, is het terrein voor fase 2 al bouwrijp gemaakt en worden bij de aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de diverse kavels vanzelfsprekend bodemonderzoeken overlegd.

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 9 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. Daarnaast worden 8 patio- en 23 geschakelde woningen gerealiseerd.

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 Velletrijweg patio-bungalows 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 achtertuinen 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 langspaarkeerplaatsen 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 parkeercoffer.

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.

Zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit

Zoals aangegeven is de planlocatie gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’ van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Hierdoor worden eisen gesteld aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze thema’s zijn neergelegd in artikel 2.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) en meer specifiek in artikel 3.3 van de Verordening Ruimte (stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling).

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

De planlocatie wordt aan alle zijden begrensd door (woon)bebouwing en vormt daarmee een open gat in de bestaande bebouwingsstructuur van Oudenbosch (zie verkavelingsplan). Juridisch gezien is weliswaar sprake van ligging in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, echter feitelijk is eigenlijk sprake van een onderbreking van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. Juist vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik heeft de gemeente daarom besloten woningbouw ter plaatse mogelijk te maken. De nieuwe stedelijke ontwikkeling sluit derhalve in stedenbouwkundig opzicht perfect aan bij het bestaand stedelijk gebied. Ook qua architectuur is hiermee terdege rekening gehouden.

In artikel 2.2 van de Verordening Ruimte vraagt de provincie aan te tonen dat de ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd dient een passende financiële bijdrage te worden gedaan in het landschapsfonds.

De omslagnota “Bovenwijkse voorzieningen” van de gemeente Halderberge 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 verbindingzone uit het landschapsbeleidsplan.

Op 30 januari 2007 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een realisatie-overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst staat aangegeven dat de initiatiefnemer een bijdrage per woning betaalt. Van dit bedrag wordt 2/3 deel ten behoeve van de reserve bovenwijkse voorzieningen betaald. Dit bedrag is middels de nota bovenwijkse voorzieningen gelabeld voor het realiseren van ‘groen projecten’, te weten ‘Hoofdgroen Structuur’ en ‘Aanleg bos en stadsparken’. Recent is hieruit het project ‘Kibbelvaart’ bekostigd. De bijdrage aan een landschapsfonds is hiermee voldoende zeker gesteld zodat wordt voldaan aan art. 2.2 vierde lid van de Verordening Ruimte.

Verder is de planlocatie inmiddels deels bebouwd en bestaat het resterende deel uit braakliggend terrein. Dat terrein bestaat voor een gedeelte uit grasland met enkele kruiden waaronder de kleine brandnetel. Het andere deel bestaat uit hopen grond en een uitgereden zandvlakte. Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt dan ook dat ter plaatse geen natuurwaarden aanwezig zijn. Geconcludeerd mag worden dat de voorziene woningen niet zullen leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden.

Daarnaast hebben de milieuonderzoeken aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie.

Regionaal ruimtelijk overleg

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) maken de gemeenten, waterschappen en de provincie afspraken met elkaar. Deze gaan over:

- het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma;

De ontwikkeling van de eerste en tweede fase van het plan Vermunt zijn in dit regionaal ruimtelijk overleg besproken. Deze waren verantwoord in het woningbouwprogramma voor de gemeente Halderberge. Tijdens het vooroverleg voor de fasen zijn ook geen opmerkingen over de locatie, het aantal of de typen woningen gemaakt, of bedenkingen geuit tegen deze planontwikkeling.

- het ontwikkelen en opnieuw inrichten van bedrijventerreinen/werklocaties; Hier niet van toepassing aangezien het alleen woningbouw betreft.

- het behouden en ontwikkelen van het landschap.

Er zijn afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbetering in het kader van de 'rood met groen-koppeling' waarvoor de gemeente een groenfonds heeft opgericht. Het uitgangspunt is dat er in de grondprijs (voor de stedelijke uitbreidingsplannen) een bedrag wordt opgenomen welke vervolgens voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied bestemd wordt.

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 patiowoningen 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 2^e fase wordt dit aantal woningen uitgebreid met nog 41 woningen, te weten: 10 twee-onder-één-kap- of vrijstaande woningen of een menging tot het maximum van 10, 8 patiowoningen 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	6,5
	Garage met dubbele oprit	12	1.8	21,6
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	9,1
	Garage met dubbele oprit	18	1.8	32,4
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 patio-woningen 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.

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 woon-omgeving 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.



Figuur 10 Geschakelde woningen



Figuur 11 Twee-onder-een-kapwoningen



Figuur 12 Patiowoningen

De figuren 10, 11 en 12 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 massa-opzet 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 13 Inrichting woonstraat



Figuur 14 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 middengebiet 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 is een realisatieovereenkomst (30 januari 2007) gesloten 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 Uitspraak Raad van State

Op 16 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Vermunt" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij uitspraak van 13 juni 2012 heeft de Raad van State de beroepsgronden gedeeltelijk gegrond en ongegrond verklaard en het bestemmingsplan deels in stand gelaten.

De Raad van State heeft het besluit echter vernietigd voor zover het betreft het plandeel dat ligt binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij de Verordening Ruimte. Om een en ander juridisch correct te regelen is voor het gehele plangebied Vermunt onderhavig nieuw bestemmingsplan opgesteld.

8.2 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 via de Halderbergse Bode en op www.halderberge.nl.

8.3 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.

De provincie Noord-Brabant en de N.V. Nederlandse Gasunie hebben hun reactie geven op het bestemmingsplan Vermunt. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de toelichting aangevuld. Omdat onderhavig plan niet beoogt om inhoudelijke wijzigingen aan te brengen, maar enkel de onderbouwing en motivering beter regelt, kan verwezen worden naar de vooroverlegreacties op het bestemmingsplan Vermunt.

Ter volledigheid zal het bestemmingsplan overigens opnieuw aan de vooroverlegpartners worden aangeboden.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta geeft in hun reactie aan dat er sinds 7 juli 2009 andere eisen gelden voor het bepalen van de retentievoorziening. Per hectare verhard oppervlak dient er een retentievoorziening te worden gerealiseerd van 780 m³. Voor het bestemmingsplan Vermunt betekend dit dat er 1.233 m³ retentie gerealiseerd dient te worden. In het bestemmingsplan Vermunt was er een eis van 345 m³ per hectare verhard oppervlakte.

Door de gemeente is daarop een reactie aan het waterschap gestuurd, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Hierin geeft de gemeente aan dat maar een deel van het bestemmingsplan is vernietigd en daarom niet voor het gehele plan een eis geldt van 780 m³ retentie per hectare verhard oppervlak en verzoekt aan het waterschap om alleen voor het vernietigde deel deze nieuwe eis te laten gelden. Het waterschap Brabantse Delta heeft hierop in een reactie aangegeven akkoord te kunnen gaan op de reactie van de gemeente.

Daarnaast verzoekt het waterschap Brabantse Delta om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Reactie gemeente:

De opmerkingen van het waterschap zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

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.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn, inclusief beantwoording, opgenomen in de zienswijzennota die als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. H.A.P. Hagens, wonend te Oudenbosch, gemeente Halderberge,
2. P. Schouten en A.M. Schouten (hierna tezamen en in enkelvoud:
Schouten), wonend te Oudenbosch, gemeente Halderberge,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Halderberge,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 14 maart 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Vermuntsche Heeren" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Hagens en Schouten beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 augustus 2013, waar P. Schouten en A.M. Schouten, bijgestaan door mr. M.P. Wolf, advocaat te Breda, en de raad, vertegenwoordigd door R. Timmermans en J. van Nispen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

Toetsingskader

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het plan

2. Bij uitspraak van 13 juni 2012, zaak nr. 201108233/1/R3 (www.raadvanstate.nl), heeft de Afdeling het besluit van de raad van 16 juni 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vermunt" gedeeltelijk vernietigd. Met de vaststelling van het onderhavige plan wordt wederom voorzien in de bouw van 66 woningen op de locatie Vermunt. De in het plan opgenomen eerste fase ziet op 25 reeds gerealiseerde woningen en de in het plan opgenomen tweede fase maakt de bouw van 41 woningen mogelijk.

Het beroep van Hagens

3. Hagens kan zich niet verenigen met het plan, voor zover in het plan woningen binnen een afstand van 50 m van zijn championkwekerij mogelijk worden gemaakt

4. Hagens heeft een zienswijze naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan "Vermunt", maar geen beroep ingesteld tegen het

besluit van 16 juni 2011 waarbij dat plan is vastgesteld, zodat hij geacht moet worden in dat besluit te hebben berust. Gelet hierop en nu uit hetgeen Hagens heeft aangevoerd niet is gebleken dat hij door de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan in een nadeliger situatie is komen te verkeren dan waarin hij zich bevond ten tijde van de vaststelling van het plan "Vermunt" en evenmin is gebleken van aan het onderhavige plan ten grondslag liggende gewijzigde feiten of omstandigheden waardoor Hagens anderszins redelijkerwijs niet kan worden verweten niet eerder te zijn opgekomen, dient het beroep van Hagens niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Het beroep van Schouten

5. Schouten betoogt dat ten onrechte geen exploitatieplan is vastgesteld, omdat tussen de ontwikkelaar en de gemeente nog geen realisatieovereenkomst is gesloten.

5.1. Ingevolge artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan de gemeenteraad, in afwijking van het eerste lid, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen het besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Ingevolge het vierde lid wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste en tweede lid, van de Wro, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

5.2. Het beroep van Schouten is onder meer gericht tegen het niet vaststellen van financiële delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18 van de Wro. Indien de raad in dit geval een exploitatieplan zou hebben vastgesteld, zou Schouten niet als belanghebbende kunnen worden aangemerkt bij het exploitatieplan. Daartoe is van belang dat hij geen grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2, vierde lid, van de Wro heeft gesloten met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied. Niet is gebleken dat hij eigenaar is van gronden in dat gebied en ook anderszins is niet gebleken van belangen van Schouten die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van een exploitatieplan. Gelet hierop kan Schouten niet worden aangemerkt als belanghebbende bij het niet vaststellen van de desbetreffende delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18 van de Wro. Het beroep, voor zover gericht tegen het niet vaststellen van financiële

delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18 van de Wro, is niet-ontvankelijk.

6. Het beroep van Schouten richt voorts zich tegen het gehele bestemmingsplan.

6.1. Voor zover de beroepsgronden van Schouten betrekking hebben op de in het plan voorziene eerste fase van 25 woningen, overweegt de Afdeling dat voor de bouw van deze woningen met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling en bouwvergunning zijn verleend welke in rechte onaantastbaar zijn. Voorts zijn deze woningen opgenomen in het deel van het vorige plan dat met de uitspraak van 13 juni 2012 onherroepelijk is geworden. In het onderhavige plan heeft de raad opnieuw deze woningen opgenomen. Nu het plan in zoverre niet verschilt van het vorige plan en hetgeen reeds met de verleende vrijstelling en bouwvergunning mogelijk is gemaakt en Schouten niet heeft gesteld dat er ten tijde van het nemen van het bestreden besluit een verandering van omstandigheden was ten opzichte van het vaststellingsbesluit van het vorige plan, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit geval een andere afweging had moeten maken.

6.2. De hierna volgende overwegingen van de Afdeling hebben enkel betrekking op de bezwaren voor zover deze zien op de in fase 2 voorziene bouw van 41 woningen.

7. Schouten betoogt dat het plan is vastgesteld in strijd met het gemeentelijke beleid, zoals neergelegd in de StructuurvisiePlus, het Landschapsbeleidsplan "Samen voor Groen" en de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge. Woningbouw is volgens de StructuurvisiePlus niet toegestaan in het plangebied, omdat dit in de StructuurvisiePlus uitdrukkelijk niet is aangeduid als gebied dat is gericht op landschappelijke inpassing van verstedelijking, aldus Schouten. Voorts is het plan volgens hem niet in overeenstemming met de doelstelling van het Landschapsbeleidsplan van duurzaam behoud, ontwikkeling en versterking van een samenhangend groen landschap. Schouten merkt daarbij op dat het Landschapsbeleidsplan nog steeds geldend gemeentelijk beleid bevat, ondanks het verstrijken van de looptijd. Ten slotte maakt het plangebied geen deel uit van de in de Gebiedsvisie onderscheiden gebieden voor bebouwingsconcentraties.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan niet is vastgesteld in strijd met het gemeentelijke beleid. Volgens de raad is het plangebied in de StructuurvisiePlus aangemerkt als onderdeel van de kern Oudenbosch, waardoor het landschapsbeleidsplan niet van toepassing is op het plan. Verder is de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge niet van toepassing, omdat het plangebied niet in het buitengebied van de gemeente ligt.

7.2. Zoals de Afdeling reeds in haar eerder genoemde uitspraak van 13 juni 2012 heeft overwogen, is de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge niet van toepassing op het

plangebied. Het Landschapsbeleidsplan ziet op de gronden in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Halderberge. Het plangebied van het onderhavige plan maakt daar geen deel van uit. Het Landschapsbeleidsplan is, anders dan Schouten meent, derhalve evenmin van toepassing op dit plan.

Over het betoog van Schouten dat het plan is vastgesteld in strijd met de StructuurvisiePlus, omdat het plangebied niet ligt in een gebied dat is gericht op landschappelijke inpassing van verstedelijking, wordt het volgende overwogen. Blijkens de strategiekaart bij de StructuurvisiePlus is het plangebied gelegen binnen de kern Oudenbosch. In de StructuurvisiePlus staat over de kern Oudenbosch dat het voor de hand ligt om juist in die kern woningen te ontwikkelen. Voorts volgt uit de StructuurvisiePlus niet dat woningbouw enkel is toegestaan in de in de StructuurvisiePlus genoemde gebieden die zijn gericht op landschappelijke inpassing. Gelet hierop ziet de Afdeling in het aangevoerde geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan heeft vastgesteld in strijd met de StructuurvisiePlus.

Het betoog faalt.

8. Schouten betoogt dat er geen behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen. In dit verband voert hij aan dat in de plantoelichting staat dat het woningbouwprogramma in Oudenbosch groter is dan de woningbehoefte. Verder wijst hij erop dat uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011, blijkt dat voor de gemeente Halderberge een bevolkingskrimp wordt verwacht.

8.1. Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen een bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

8.2. Naar aanleiding van het verhandelde ter zitting begrijpt de Afdeling het betoog van Schouten aldus dat niet is voldaan aan de eisen uit artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

De in het plan mogelijk gemaakte woningbouw kan worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, zodat ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, de actuele regionale behoefte aan deze woningen in de plantoelichting inzichtelijk moet zijn gemaakt. De raad heeft ter

onderbouwing van de behoefte gewezen op de resultaten van het door SGBO uitgevoerde woningmarktonderzoek "De woningmarkt in Halderberge 2008-2018" van juni 2008 (hierna: woningmarktonderzoek). In de plantoelichting wordt vermeld dat uit dit onderzoek blijkt dat in Oudenbosch behoefte is aan de in het plan voorziene typen woningen en dat tot en met 2012 behoefte is aan 300 nieuwe woningen. Over de periode na 2012 wordt in de plantoelichting aangegeven dat een grotere woningbehoefte wordt verwacht dan ten tijde van het woningmarktonderzoek werd voorzien. Deze verwachting heeft de raad niet onderbouwd aan de hand van concrete gegevens. In de plantoelichting is derhalve niet aan de hand van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro inzichtelijk gemaakt dat met de binnen het plangebied voorziene woningbouw wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. In hetgeen Schouten heeft aangevoerd ziet de Afdeling dan ook aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de in het plan opgenomen fase 2 is genomen in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

9. Schouten betoogt voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 (hierna: Verordening). Volgens hem voldoet het plan niet aan de artikelen 2.1, 2.2, 3.3 en 3.5 van de Verordening. Hij voert hiertoe aan dat de raad onvoldoende verantwoording heeft afgelegd over de bijdrage van het plan aan het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende gebied. Voorts stelt Schouten dat de passende bijdrage aan het landschapsfonds niet is verzekerd, omdat hij het bestaan van de overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar betwist. Ook is nog geen verslag gedaan over een landschapsfonds aan het regionaal ruimtelijk overleg, aldus Schouten. Verder voert hij aan dat niet is aangetoond dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Tot slot is volgens Schouten ten onrechte in de toelichting niet ingegaan op de afspraken in het ruimtelijk regionaal overleg over de voorziene woningbouw en is niet duidelijk hoe de voorziene woningbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied van de kern Oudenbosch. Hiertoe voert de raad aan dat dat het plangebied aan alle zijden wordt begrensd door bestaande bebouwing en een gat vormt in de bestaande bebouwingsstructuur van Oudenbosch. Voorts wijst de raad erop dat het college van gedeputeerde staten de bij de Verordening behorende kaart heeft gewijzigd, waardoor het plangebied thans geheel binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Volgens de raad wordt dan ook voldaan aan het provinciaal beleid, nu het bestaand stedelijk gebied wordt versterkt en sprake is van concentratie van verstedelijking. Verder betoogt de raad dat het plan voorziet in een financiële bijdrage in het kader van landschapsverbetering en heeft de raad de betwiste overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar overgelegd.

9.2. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, van de Verordening draagt een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten

bestaand stedelijk gebied bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

Ingevolge het derde lid van dat artikel bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Ingevolge artikel 2.2, eerste lid, bevat een toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

Ingevolge het vierde lid van dit artikel wordt, indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd, en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Ingevolge artikel 3.2 zijn bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Ingevolge artikel 3.3, eerste lid, kan in afwijking van artikel 3.2 een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Ingevolge het tweede lid van dat artikel blijkt uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ingevolge het vierde lid van dat artikel strekt een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen;

Ingevolge artikel 3.5, eerste lid, bevat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Ingevolge het tweede lid van dat artikel wordt onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

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

9.3. Bij besluit van 19 maart 2013 heeft het college van gedeputeerde staten de bij de Verordening behorende kaart zodanig gewijzigd, dat het gehele plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk gebied als bedoeld in de Verordening. Dit besluit van het college van gedeputeerde staten is op 2 mei 2013 in werking getreden. Ten tijde van het nemen van het bestreden besluit was de bij de Verordening behorende kaart derhalve nog niet aangepast en was het plangebied deels als bestaand stedelijk gebied en deels als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aangewezen.

In paragraaf 5.2 van de plantoelichting staat dat de locatie van de tweede fase wordt omgeven door bestaande bebouwing en een gat vormt in de bebouwingsstructuur van Oudenbosch en dat de raad uit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik daarom heeft gekozen voor deze locatie. Voorts is in de plantoelichting verantwoording afgelegd over de in artikel 2.1, derde lid, aanhef en onder a tot en met c van de Verordening genoemde aspecten. Het plan is derhalve in zoverre niet in strijd met artikel 2.1 van de Verordening vastgesteld.

In de plantoelichting is niet ingegaan op de verzekering van de in artikel 2.2, eerste lid, van de Verordening vereiste aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Wel is blijkens de plantoelichting op 30 januari 2007 een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar, waarbij de ontwikkelaar zich heeft verplicht om een financiële bijdrage te leveren. Tweederde deel van deze bijdrage komt ten goede aan de reserve bovenwijkse voorzieningen, een landschapsfonds, als bedoeld in artikel 2.2, vierde lid van de Verordening. Nu de raad de overeenkomst heeft overgelegd, wordt in hetgeen Schouten

heeft aangevoerd geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de bijdrage in een landschapsfonds niet is verzekerd. Voorts behoeft op grond van artikel 2.2, vierde lid, van de Verordening, anders dan Schouten meent, niet voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan verantwoording te worden afgelegd over de werking van het landschapsfonds in het regionaal ruimtelijk overleg. Nu in het plan een passende bijdrage aan een landschapsfonds is verzekerd, is het plan in zoverre niet in strijd met artikel 2.2 van de Verordening.

Voorts heeft de raad in paragraaf 5.2 van de plantoelichting verantwoording afgelegd over de nakoming van de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. Reeds hierom heeft de raad het plan niet vastgesteld in strijd met artikel 3.5, eerste lid, onder a, van de Verordening.

9.4. De raad heeft in de plantoelichting echter niet inzichtelijk gemaakt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de voorziene woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Dat het plangebied in de visie van de raad ten tijde van het bestreden besluit weliswaar juridisch gezien lag in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, maar dat feitelijk sprake is van een onderbreking van bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied kan niet tot een ander oordeel leiden, aangezien het juridische regime ten tijde van het bestreden besluit bepalend is. Voorts is de raad in de plantoelichting niet ingegaan op de verhouding tussen de voorziene woningbouw en de bestaande harde plancapaciteit. Gelet hierop is het plan eveneens vastgesteld in strijd met artikel 3.3, tweede lid, en artikel 3.5, eerste lid, onder b, van de Verordening, voor zover het betreft de gronden die ten tijde van het bestreden besluit in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling lagen.

10. De Afdeling heeft in haar eerder genoemde uitspraak van 13 juni 2012 de overige door Schouten aangevoerde bezwaren behandeld en is op grond van de in die uitspraak opgenomen overwegingen tot het oordeel gekomen dat deze bezwaren ongegrond zijn. Nu het onderhavige plan voorziet in dezelfde ontwikkelingen als het plan dat in die uitspraak aan de orde was en in de stukken noch ter zitting gewijzigde omstandigheden naar voren zijn gebracht door Schouten, ziet de Afdeling geen grond om thans tot een ander oordeel te komen. Deze beroepsgronden falen.

Conclusie en proceskosten

11. Het beroep van Hagens is niet-ontvankelijk.

Het beroep van Schouten is niet ontvankelijk, voor zover dat is gericht tegen het niet vaststellen van financiële delen van een exploitatieplan. Het beroep van Schouten is, voor zover ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en de artikelen 3.3, tweede lid, en 3.5, eerste lid, onder b, van de Verordening te worden vernietigd, voor zover dit de gronden betreft die zijn aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart. Het beroep van Schouten is voor het overige ongegrond.

12. De raad dient ten aanzien van Schouten op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van Hagens bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van H.A.P. Hagens niet-ontvankelijk;
- II. verklaart het beroep van P. Schouten en A.M. Schouten niet-ontvankelijk voor zover dat is gericht tegen het niet vaststellen van financiële delen van een exploitatieplan;
- III. verklaart het beroep van P. Schouten en A.M. Schouten, voor zover ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond;
- IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Halderberge van 29 januari 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vermuntsche Heeren", voor zover dit betrekking heeft op de gronden die zijn aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart;
- V. draagt de raad van de gemeente Halderberge op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel IV wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;
- VI. verklaart het beroep van P. Schouten en A.M. Schouten voor het overige ongegrond;
- VII. veroordeelt de raad van de gemeente Halderberge tot vergoeding van bij P. Schouten en A.M. Schouten in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- VIII. gelast dat de raad van de gemeente Halderberge aan P. Schouten en A.M. Schouten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. Th.G. Drupsteen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. T.L.J. Drouen, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Drouen
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 4 september 2013

472-767.

Verzonden: 4 september 2013

Het in de beslissing onder IV van uitspraak no. 201304485/1/R6 genoemde planonderdeel is als volgt weergegeven:

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 januari 2013;

gelet op artikel 3.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan 'Vermuntsche Heeren' en bijbehorende zienswijzennota;



BESLUIT:

- Akkoord te gaan met beantwoording van de zienswijzen zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota en daarbij de aanvulling van paragraaf 5.2 van de toelichting;
- Het bestemmingsplan Vermunt vast te stellen, voor het mogelijk maken van de bouw van de tweede fase van het plan 'Vermuntsche Heeren'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge d.d. 14 maart 2013,

de griffier,

A. Koenen

de voorzitter,

G.A.A.J. Janssen

RAADSVOORSTEL



Gemeente
Halderberge

Raadsvergadering d.d. 14 maart 2013

Agendanummer: 5

Collegevergadering d.d. 29 januari 2013

Portefeuillehouder: J.A. Akkermans

Registratienummer:

Voorstel

Vaststellen zienswijzennota en bestemmingsplan met bijbehorende bijlage 'Vermuntsche Heeren'

Samenvatting

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder ten behoeve van zienswijzen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Één daarvan geeft aanleiding tot het aanvullen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Inleiding

Op 16 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Vermunt" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft de beroepsgronden deels gegrond en ongegrond verklaard en het bestemmingsplan deels in stand gelaten. Directe aanleiding voor het 'nieuwe' bestemmingsplan vormt dan ook de uitspraak van de Raad van State van 13 juni 2012.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Vermuntsche Heeren' vanaf 25 oktober 2012, 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 drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Alleen de zienswijze van de Provincie Noord Brabant geeft aanleiding voor het aanvullen van de toelichting paragraaf 5.2 van het bestemmingsplan.

Effecten

Vastgesteld bestemmingsplan waarbij omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen kunnen worden verleend voor het realiseren van woningen.

Overwegingen

Het doel van vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad is om daarmee 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. Fase 2 is een afronding van de reeds gerealiseerde fase 1 en daarmee eveneens een overgang naar het landelijke gebied.

Daarnaast is het bestemmingsplan Vermunt reeds door de gemeenteraad vast gesteld. De Raad van State heeft het plan echter deels vernietigd. Door aanvulling/aanpassing van de toelichting van het plan voorziet het plan nu toe op een deugdelijke onderbouwing van de geldende beleidsterreinen.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het woningbouwplan. Alleen het toevoegen van een van de zekerstelling van de financiële bijdrage in het kader van de landschapsverbetering in de toelichting van paragraaf 5.2 van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze van de provincie.

Risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan staat er nog een beroepstermijn open voor zes weken. Gezien de historie van het woningbouwplan (bezwaren, zienswijzen, beroepen enzovoorts) kan er vanuit worden gegaan dat er beroep wordt ingesteld.

Middelen

Financiële middelen

Het ontwikkelingsplan voor het plangebied Vermuntsche Heeren te Oudenbosch fase 2 zal door een private marktpartij, Bernardus Wonen, worden gerealiseerd. De kosten voor de procedure worden onder andere middels de legesverordening verhaald bij initiatiefnemer.

Met de ontwikkelaar Bernardus Wonen is een exploitatieovereenkomst en bijbehorend planschadeverhaalcontract afgesloten. De kosten voor aanleg e.d. zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente neemt een overeengekomen deel voor benodigde aanpassing van de Moerdijksestraat/Klinkstraat voor haar rekening. De planschade is eveneens voor rekening van de ontwikkelaar. Deze eventueel te claimen planschade is voor het gehele plan te overzien, hiermee is de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan niet in het geding.

Uitvoering / verdere procedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt er nog een beroepstermijn van zes weken. Gezien de hoeveelheid van de ingediende zienswijzen (en gezien de ingediende reacties op de voorgaande artikel 19 vrijstelling van fase 1) kan er vanuit worden gegaan dat er beroep wordt ingesteld.

In de Halderbergse Bode en de Staatscourant wordt melding gemaakt van de ter visie legging voor de beroepstermijn. De indieners van de zienswijzen krijgen de beantwoording persoonlijk toegelicht in een brief.

Burgerparticipatie

In het voorgaande traject van het bestemmingsplan Vermunt zijn de omwonende diverse malen op de hoogte gesteld over de plannen. Op 23 februari 2006 zijn de omwonenden middels een informatieavond over de plannen geïnformeerd. Het bestemmingsplan heeft daarna de (wettelijk) ruimtelijke ordeningsprocedure doorlopen. De bewoners zijn bij elke stap daarvan persoonlijk op de hoogte gebracht.

Vervolgens zijn bij dit bestemmingsplan Vermuntsche Heeren de omwonende wederom geïnformeerd over de ter visie legging van het plan. In dit schrijven is uiteengezet waarom er opnieuw voor dit project een bestemmingsplan procedure wordt doorlopen.

Voorstel

Wij stellen u voor

- Akkoord te gaan met beantwoording van de zienswijzen zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota en daarbij de aanvulling van paragraaf 5.2 van de toelichting;
- Het bestemmingsplan Vermunt vast te stellen, voor het mogelijk maken van de bouw van de tweede fase van het plan 'Vermuntsche Heeren'.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage: Zienswijzennota
Ter inzage: Bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken/bijlagen



Gemeente Halderberge
Mevrouw J.W.E. van Nispen
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

Uw email van : 21 september 2012

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *12UT011997*

Barcode :



Behandeld door : de heer E. Jansen

Doorkiesnummer : 076 564 13 29

Datum : 8 oktober 2012

Verzenddatum :

08 OKT. 2012

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Vermuntsche Heeren te Oudenbosch

Geachte mevrouw Van Nispen,

Op 21 september 2012 heeft u voorontwerp bestemmingsplan "Vermuntsche Heeren" gelegen nabij de Moerdijksestraat, aan de noordoostzijde van de kern van Oudenbosch toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het concept voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting en Regels

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het plan betrekking heeft op het realiseren van in totaal 66 woningen. In fase 1 van het plan zijn reeds 25 woningen gerealiseerd. Voor fase 2 moest een bestemmingsplan worden opgesteld dat op 16 juni 2011 door de gemeenteraad van Halderberge is vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State wat er uiteindelijk toe heeft geleid dat er een volledig nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

De "Keur waterschap Brabantse Delta" stelt onder meer dat het verboden is om zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m².

Het waterschap heeft in 2007 voor het plan "Vermunt Oudenbosch" een Keurvergunning verleend voor het lozen van water afkomstig van 15.800 m² verhard oppervlak en een retentie van 545 m³ (voor fase 1 en 2 samen bestaande uit 66 woningen). Het plan voorziet in de aanleg van twee ondergrondse bergingskelders. Vanuit deze bergingskelders vindt afvoer deels plaats door infiltratie en deels door vertraagde afvoer van maximaal 1,67 l/s/ha naar de ten zuiden van het plangebied gelegen waterpartij. De retentie zoals deze in de verleende vergunning is opgenomen is gebaseerd op een verschijningsfrequentie van T=10 zoals deze is bepaald in de op dat moment geldende hydraulische randvoorwaarden.

Sinds 7 juli 2009 hanteert het waterschap echter de "Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009". Hierin wordt gerekend met een verschijningsfrequentie van T=100. Wij hebben u hierover op 23 juni 2009 geïnformeerd middels de aan uw gemeente verstuurd brief met kenmerk 09U004693 betreffende het wateradvies voor plan Vermunt in Oudenbosch.

Conform dit huidige beleid betekent dit dat bij een toename van het verhard oppervlak met 1,58 hectare een retentievoorziening vereist is van 780 m³ per verharde hectare. Dit komt concreet neer op 1.233 m³ retentie van waaruit gedoseerd moet worden geloosd.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Vermuntsche Heeren" voldoet daarom niet aan de vigerende hydraulische randvoorwaarden.

Aangezien in de toelichting verder wordt aangegeven dat er bij de woningen die zijn gebouwd in de eerste fase al sprake was van wateroverlast, adviseert het waterschap om de retentievoorziening conform de huidige "Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009" aan te leggen.

Wij verzoeken u verder in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Verbeelding

Er zijn geen opmerkingen over de verbeelding.

Overige opmerkingen

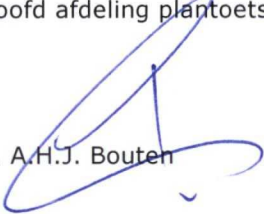
Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling plantoetsing & vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op: het realiseren van de benodigde hoeveelheid retentie op basis van de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer E. Jansen van het waterschap via telefoonnummer 076 564 13 29.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten





Gemeente Halderberge
De heer M. Huijbregts
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

GEMEENTE HALDERBERGE		PAR. SECR.	
INGEKOMEN 25 JUNI 2009		PAR. SHFD.	
REG.NR. 2009/1211	CLASSIF.NR.		
SECT./AFD. RE	AFDOENINGS- TERMIJN 19-8-2009		
AFGEW.	KOPIE AAN		

Uw brief van : 19 mei 2009
Uw kenmerk : 2009/5741
Ons kenmerk : *09U004693*
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw K. Moll
Doorkiesnummer : 076 564 10 56
Datum : 23 juni 2009
Verzenddatum :

23 JUN 2009

Onderwerp: wateradvies voorontwerpbestemmingsplan "Vermunt" te Oudenbosch

Geachte heer Huijbregts,

Op 19 mei 2009 heb ik uw verzoek om advies ontvangen over het plan Vermunt te Oudenbosch. Het plangebied ligt aan de Monte Libretti en de Frascatilaan aan de noord-oostzijde van de kern Oudenbosch en bestaat uit 2 fases. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van woningbouw niet mogelijk.

Fase 1 bestaat uit 25 woningen en fase 2 uit 41 woningen. In 2006 is voor het totale plangebied een rioleringsplan voor beide fases opgesteld waarop door het waterschap een positief wateradvies is gegeven. Daarnaast is in 2007 een keurvergunning verleend voor het lozen van water afkomstig van 15.800 m² verhard oppervlak en een retentie van 545 m³ (fase 1 en 2).

In uw brief geeft u aan dat er mogelijk 1.000 m² extra verhard oppervlak gerealiseerd wordt boven de vergunde 15.800 m². Voor deze aanvullende toename van het verhard oppervlak dient een nieuwe keurvergunning aangevraagd te worden en extra retentie gerealiseerd te worden op basis van de nieuwe hydraulische randvoorwaarden. Voor de reeds vergunde 15.800 m² blijft de benodigde retentie uit 2006 van kracht. Voor vrijafwaterende gebieden zoals Oudenbosch geldt dat per hectare 780 m³ retentie gerealiseerd dient te worden (T=100) met een gelimiteerde afvoer van maximaal 116 m³/ha/dag. Concreet betekent dit dat er voor de 1000 m² extra verhard oppervlak 78 m³ aanvullende retentie gerealiseerd moet worden.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseer ik positief in het kader van de watertoets.

De benodigde formulieren voor het aanvragen van een keurvergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl) onder 'meer weten over>vergunningen>formulieren'. U kunt hierover ook contact opnemen met de heer C. Machielsen van het waterschap, telefoonnummer 076 564 15 39.

Tenslotte wil ik u erop wijzen dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met mevrouw K. Moll van het waterschap, telefoonnummer 076 564 10 56.

Hoogachtend,
Regio manager Midden

J.C.M. de Beer

Van: Janette van Nispen
Verzonden: woensdag 17 oktober 2012 9:05
Aan: Stedenbouw Dhondt
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan Vermuntsche Heeren

Email aan waterschap wat betreft de vooroverleg reactie.

Met vriendelijke groet,
Janette W.E. van Nispen
Beleidsmedewerkster Ruimtelijke Ordening
Werkdagen: Maandag t/m vrijdag(ochtend)

 please consider the environment before printing this email

Van: Janette van Nispen
Verzonden: donderdag 11 oktober 2012 17:44
Aan: 'e.jansen'
Onderwerp: Bestemmingsplan Vermuntsche Heeren

Beste Emile,

Wij hebben het advies over het voorontwerp van bestemmingsplan Vermuntsche Heeren ontvangen (12UT011997). In dit advies staat dat er niet aan de vigerende hydraulische randvoorwaarden voldaan wordt. De onderbouwing daarvan is dat vanuit de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 met de verfijningsfrequentie van T=100 wordt gerekend. Dit betekent een retentie voorziening van 780m3 per verhard hectare.

Als ik het goed begrijp maakt dit voor fase 1 en 2 **samen** een verhard oppervlakte van 1,58 hectare, dat resulteert in 1.233m3 benodigde retentie. Dit lijkt ons echter niet correct. Het voorliggende bestemmingsplan repareert namelijk het door de Raad van State vernietigde deel hiervan, zijnde de meest noordelijke strook hiervan ofwel **een deel van fase 2**. Het is naar onze mening daarom niet juist om de reeds gerealiseerde 1e fase en het deel van fase 2 waarvan het bestemmingsplan niet is vernietigd, mee te nemen in de beoordeling van de waterparagraaf die nu voorligt. Feitelijk gaat dit bestemmingsplan namelijk alleen over de wijziging van de bestemming van de strook grond langs de Moerdijksestraat.

Ik hoop dat het waterschap zich kan vinden in deze motivering. Mijn vraag is dan ook of het onder voorbehoud positief wateradvies nog steeds positief is bij het ontwerp plan als wij retentie berekenen en realiseren voor alleen een deel van fase 2 in plaats van de volledige 1.233m3 voor beide fasen.

Alvast bedankt voor u reactie.

Met vriendelijke groet,

Janette W.E. van Nispen | Beleidsmedewerkster Ruimtelijke Ordening | Afdeling Ontwikkeling en Realisatie |
Postbus 5 | 4730 AA Oudenbosch |
T _____ | **F** 0165 - 318858 |
E _____ | **I** www.halderberge.nl |
Werkdagen: Maandag t/m vrijdag(ochtend)

 please consider the environment before printing this email

Aan de ontvangst/verzending van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Halderberge sluit voorts iedere aansprakelijkheid uit voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden die in dit bericht voorkomen. De rechtsgevolgen die gemeentelijke brieven, besluiten, overeenkomsten etc. beogen, kunnen alleen worden ontleend aan de daartoe op schrift gestelde documenten.

De gemeenteraad van Halderberge
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

Brabantlaan 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



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Vermuntsche Heeren'

Datum

29 november 2012

Ons kenmerk

C2097571/3315057

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. v.d. Broek

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 83

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gvdbroek@brabant.nl

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Vermuntsche Heeren' ligt met ingang van 25 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in ondermeer de bouw van 41 woningen in het noordelijk deel van het plangebied, dat ingevolge de Verordening ruimte 2012 is gelegen binnen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2012.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. De Verordening vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Thema bevordering van ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 2 Verordening)

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



Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Verordening).

Ingevolge de Verordening dient voor voornoemde stedelijke ontwikkeling in het zoekgebied tevens te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2. In voorliggende situatie houdt dit in dat als tegenprestatie voor de stedelijke ontwikkeling een passende financiële bijdrage dient te zijn verzekerd in een (gemeentelijk) landschapsfonds. In paragraaf 5.2 van de overgelegde plantoelichting staat weliswaar vermeld dat per m2 uitgeefbare grond een bedrag in het gemeentelijk fonds wordt gestort, doch niet is aangegeven hoe hoog deze bijdrage is

Tot op heden heeft uw gemeente gerekend met een bijdrage van 1 euro per m2 uitgeefbare grond. Thans is voorzien dat in december 2012 in regionaal verband (RRO) afspraken worden vastgelegd over de wijze van invulling van de kwaliteitsverbetering. Voor stedelijke ontwikkelingen wordt in dit verband voorzien in een bijdrage ter grootte van tenminste 1% van de uitgifteprijs per m2 grond.

In het licht van het vorenstaande verzoeken wij u het plan op dit punt nader te verduidelijken c.q. te verantwoorden en concreet aan te geven hoe hoog de bijdrage per m2 is. Ook gaan wij ervan uit dat de feitelijke zekerstelling van de financiële bijdrage vóór de vaststelling van het plan met de ontwikkelaar is geregeld in de vorm van bijvoorbeeld een overeenkomst.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemd punt strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

29 november 2012

Ons kenmerk

C2097571/3315057

Zienswijzennota bestemmingsplan Vermuntsche Heeren

Ter inzage termijn ontwerp bestemmingsplan:

Vanaf donderdag 25 oktober 2012 gedurende zes weken, tot en met 5 december 2012.

Ingediende zienswijzen:

1. Reclamant 1
d.d. 13 november 2012
2. Reclamant 2
d.d. 5 december 2012
3. Provincie Noord Brabant
d.d. 9 januari 2013

1. Reclamant 1
d.d. 13 november 2012

- *Reclamant geeft aan dat de afstand tussen de nieuwbouw en het agrarisch bedrijf aan de Moerdijksestraat 45 te klein is.*

Ten behoeve van het bestemmingsplan is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. in juni 2009 een hinderonderzoek uitgevoerd. Deze is in 2012 geactualiseerd en in de bijlage behorende bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat hinder ingevolgde de nabijgelegen bedrijven (en vice versa het bouwen van de woningen) niet te verwachten is.

In de VNG-publicatie van 2009 'Bedrijven en Milieuzonering', zijn de diverse afstanden opgenomen ten aanzien van bedrijven en gevoelige objecten. In deze publicatie wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillen typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand die moet worden aangehouden tussen bedrijf en woning om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Daarnaast is opgenomen welke afstanden gelden voor de verschillende omgevingstypen.

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens deze publicatie goed te integreren in een woongebied. Het bedrijf is opgenomen als een milieucategorie 2 bedrijf en als omgevingstype is uitgegaan van een 'gemengd gebied'. Dit resulteert in een aan te houden afstand van bestemmingsgrens agrarisch tot gevel dichtstbijzijnde woning van 10 meter. De milieuzone van het bedrijf valt daarbij niet over de geplande woningen. Het realiseren van de woningen heeft dan ook geen invloed op de bedrijfsvoering van de reclamant.

Reclamant heeft eveneens tegen het voorgaande bestemmingsplan 'Vermunt' een gelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is eveneens op basis van de bovenstaande argumentatie ongegrond verklaard. Tegen dit besluit is door reclamant verder geen beroep aangetekend bij de Raad van State.

Op grond van bovenstaande argumenten is de zienswijze ongegrond en geeft deze geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2. Rassers advocaten en notarissen; namens reclamant 2

d.d. 5 december 2012

De heer M.P. Wolf heeft namens *reclamant* (hierna te noemen: appellanten) zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zullen samengevat en puntsgewijs worden beantwoord.

- Appellanten richten zich tegen beiden fasen van het plan. Zij kunnen zich niet verenigen met de toegekende bestemming wonen. In de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Vermunt (d.d. 13 juni 2012) is aangegeven dat de eerste (reeds gerealiseerde) fase van het woningbouwplan in rechte onaantastbaar is geworden. Inhoudelijk zal alleen nog maar worden ingegaan op zienswijzen die gericht zijn tegen de tweede fase van het woningbouwplan.
- Appellanten geven aan dat het plan in strijd is met het geldende Rijksbeleid 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. Zij zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de gestelde uitgangspunten van de visie. In deze visie staan de uitgangspunten opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. In de plantoelichting is expliciet aandacht besteed aan dit Rijksbeleid. Met de algemene uitgangspunten uit deze visie is in het bestemmingsplan dan ook rekening gehouden.
- Appellanten zijn van mening dat het plan niet voldoet aan de bepalingen uit de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012. In het bestaand stedelijk gebied bestaan echter nog voldoende mogelijkheden voor woningbouw. De verwijzing naar de Verordening is volgens appellanten uiterst summier en zij zijn ook van mening dat er strijdigheid is met diverse artikelen uit de Verordening, waarvan een toelichting in dit bestemmingsplan zou ontbreken. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het stedelijke gebied van de Verordening Ruimte een deels binnen de aanduiding "zoekgebied stedelijke ontwikkeling". Hierdoor worden eisen gesteld aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze thema's zijn neergelegd in artikel 2.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) en meer specifiek in artikel 3.3 van de Verordening Ruimte (stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling). In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierover een expliciete verantwoording gegeven.
- Volgens appellanten is niet voldaan aan het gestelde in de structuurvisie Noord Brabant, bouwen van migratie saldo nul. Eveneens wordt in strijd gehandeld met het uitgangspunt 'concentratie van verstedelijking'. In de plantoelichting is expliciet aandacht besteed aan de provinciale structuurvisie. Gelet hierop is de visie in de belangenafweging betrokken. 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.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat in Oudenbosch sprake is van een substantieel tekort van meer dan 360 woningen. De locatie in dit bestemmingsplan voorziet slechts deels in deze behoefte (ca. 66 nieuwe woningen).

- Het plan is in de ogen van appellanten in strijd met gemeentelijke regelingen dan wel visies. Zo stellen appellanten dat het plan in strijd is met de StructuurvisiePlus, Landschapsbeleidsplan 'Samen voor Groen' en Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge.

Het Landschapsbeleidsplan is niet van toepassing op onderhavig plan omdat het beleidsplan ziet op het grondgebied van de gemeente Halderberge welke is gerelateerd aan de vastgestelde bestemmingsplannen Buitengebied. De planlocatie valt daarbuiten. Daarnaast is het Landschapbeleidsplan vastgesteld in april 2002 en kent het een looptijd van 10 jaar. Ook de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties is niet van toepassing op onderhavig plan omdat ook deze toe ziet op het buitengebied.

De StructuurvisiePlus is wel van toepassing en hierover wordt in de plantoelichting een expliciete verantwoording gegeven. Op de strategiekaart van de Structuurvisie plus is het plangebied gelegen binnen de kern Oudenbosch. 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 plan voldoet aan deze uitgangspunten.

- De gemeente zou niet voldoen aan de behoefte/vraag naar 'seniorenwoningen' op deze locatie. Tevens zijn de geplande woningen niet geschikt en/of betaalbaar voor 'starters'. Met de realisatie van de patio-woningen en rijwoningen wordt wel degelijk voorzien in woningen die geschikt gemaakt kunnen worden voor senioren (patio) dan wel toegankelijk zijn voor de doelgroep starters (rijwoningen).
- Appellanten geven aan dat de woningbouw niet afgestemd is op de stedenbouwkundige structuur van het bestaande woongebied. Voor het plan wordt echter nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de structuur van het aangrenzende woongebied 'Zouavenlaan/Pagnevraart e.o.' en de bebouwing aan de Moerdijksestraat gecontinueerd zal worden.
- Appellanten vinden dat van een deugdelijke watertoets geen sprake is. Het plan is in strijd met het gemeentelijk rioleringsplan, uit het plan blijkt niet dat er retentie zal plaatsvinden of dat daadwerkelijk de wateroverlast zal worden aangepakt. Ten behoeve van het bestemmingsplan is de waterhuishoudings situatie in het plangebied en de directe omgeving nadrukkelijk onderzocht. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en er is overleg geweest met het Waterschap. Deze zijn in de toelichting bij het bestemmingsplan terug te vinden. Conclusie is dat het afkoppelen van verhard oppervlakte, realiseren van bergingscapaciteit en het doorbreken van een slecht doorlatende laag door grondwerkzaamheden voldoende wordt geacht om te voldoen aan de regelgeving en om wateroverlast te voorkomen/ terug te dringen.

- Appellanten richten zich tegen diverse milieuaspecten, welke volgens het gestelde in het bestemmingsplan geen belemmeringen vormen. Zij geven aan dat er sprake is van een 'rustige woonwijk' in plaats van omgevingstype 'gemengd gebied' en dat derhalve onjuiste afstanden zijn aangehouden. Dit veronderstellen zij doordat zij alleen het plangebied als wonen meenemen in de beoordeling voor een omgevingstype. Voor de beoordeling van het omgevingstype moet echter ook naar de directie omliggende gronden worden gekeken waarbij er wel degelijk sprake is van gemengd gebied. In de directe omgeving zijn namelijk diverse bedrijven gelegen naast bestaande woningen.
Ten behoeve van het bestemmingsplan is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. in juni 2009 een hinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2012 geactualiseerd en in de bijlage behorende bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat hinder ingevolge de nabijgelegen bedrijven (en vice versa het bouwen van de woningen) niet te verwachten is.
- Het aspect 'Externe veiligheid' heeft in de ogen van appellanten onvoldoende aandacht gekregen. Zoals beschreven in het bestemmingsplan bevinden zich geen wegen, spoorwegen en/of vaarwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt binnen een zone van 200 meter. Ook vinden er in de directe omgeving van het plangebied geen (bedrijfs)activiteiten plaats, geënt op productie en/of verwerking van gevaarlijke stoffen en zijn er ook geen risicovolle buisleidingen in de nabijheid van het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Hierdoor levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de ontwikkeling.
- Planschade ligt voor appellanten in de rede gezien de inbreuk op hun woon- een leefgenot. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt dan ook een ieder de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek tot vergoeding van planschade. Daarnaast is wel op te merken dat in de uitspraak van de Raad van State wordt gesteld dat het bouwen van woningen op ongeveer 10 tot 15 meter afstand niet onredelijk is en dat er geen recht op vrijblijvend uitzicht bestaat.
- De gemeente moet zelfstandig onderzoeken en beoordelen of een plan financieel uitvoerbaar is. Het bestemmingsplan geeft hierin geen inzicht, een paragraaf omtrent de financiële uitvoerbaarheid ontbreekt. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van het plan te betwisten gezien de juistheid van de realisatieovereenkomst. Derhalve dient dan ook een exploitatie plan te worden vastgesteld. In artikel 6.12, lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening is echter bepaald dat geen exploitatieplan is vereist indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. In dit geval is wel degelijk een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten. Gelet hierop is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

Op grond van bovenstaande argumenten is de zienswijze ongegrond en geeft deze geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3. Provincie Noord-Brabant d.d. 9 januari 2013

De zienswijze is bij de gemeente niet schriftelijk ontvangen. In de wettelijke termijn is contact geweest over het indienen van de zienswijze. Deze zou in de week van 3 december 2012 aan de gemeente verzonden zijn. Echter dus niet ontvangen.

Om die reden is op 9 januari per mail gevraagd om de zienswijze te verzenden. Weliswaar buiten de wettelijke termijn. Gezien er geen belangen worden geschaad en er al sprake was van het indienen van een zienswijze tijdens de termijn, wordt de zienswijze toch in behandeling genomen.

- *De onderbouwing voor het bestemmingsplan voorziet niet voldoende in de zekerstelling van de financiële bijdrage in het kader van landschapsverbetering.*

De provincie geeft aan dat in artikel 2.2. van de Verordening Ruimte aangegeven staat dat voor een stedelijke ontwikkeling een passende financiële bijdrage verzekerd dient te zijn in een landschapsfonds.

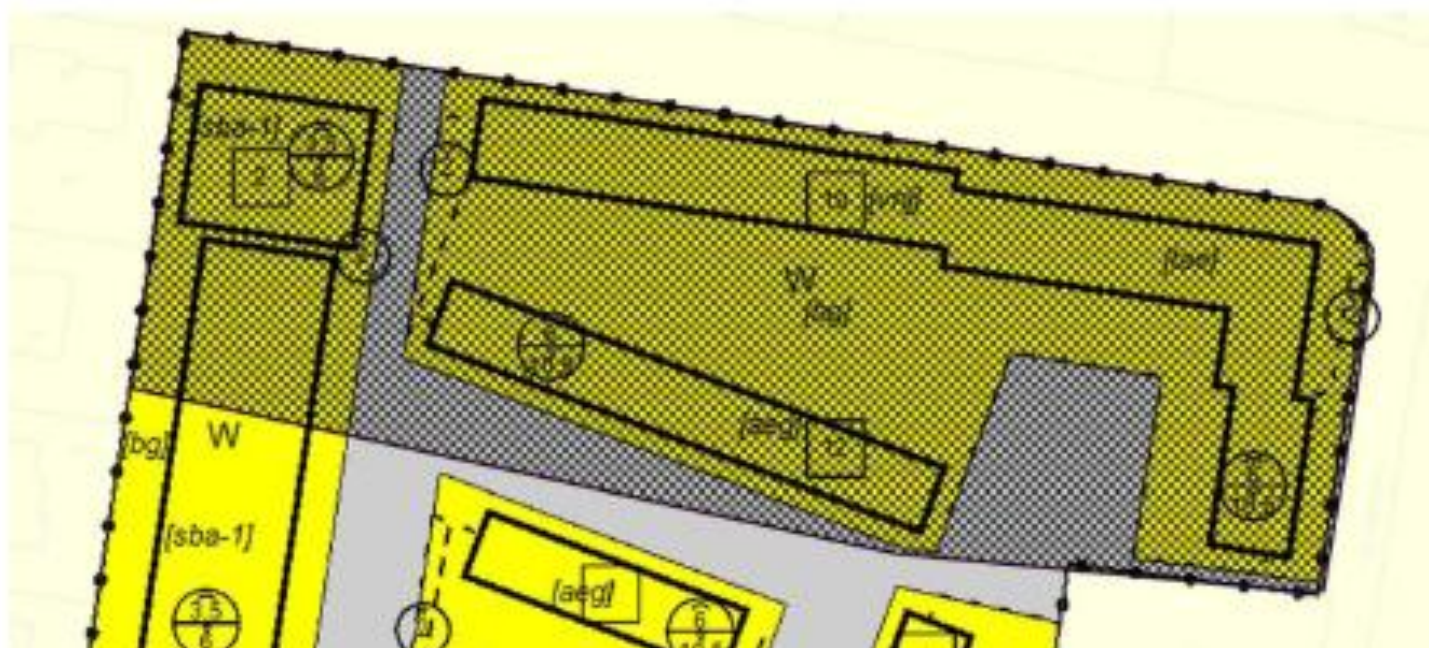
Deze zekerstelling/onderbouwing is op dit moment in het bestemmingsplan nog niet voldoende. Zij vragen om deze te verduidelijken c.q. te verantwoorden en concreet aan te geven hoe hoog de bijdrage per m² uit te geven grond is. Tevens dient de zekerstelling van deze bijdrage voor de vaststelling van het bestemmingsplan geregeld te zijn in de vorm van een overeenkomst.

De bijdrage per vierkante meter betreft ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Een deel van het plan 'Vermuntsche Heeren' valt hierbinnen. Dit betreft alleen hetgeen zoals weergegeven in figuur 1. Dit resulteert in € 1,- per m² (50m*165m) € 8.250,-.

Op 30 januari 2007 is er tussen de gemeente en de ontwikkelende partij een realisatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst staat aangegeven dat de initiatiefnemer een bijdrage van € 7.650,- per woning betaald. Van dit bedrag wordt er € 5.100,- per woning ten behoeve van de reserve bovenwijkse voorzieningen betaald. De bijdrage aan een landschapsfonds is hiermee voldoende zeker gesteld.

Dit bedrag is middels de nota bovenwijkse voorzieningen ten behoeve van het realiseren van 'groen projecten'. Te weten 'Hoofdgroen Structuur' en 'Aanleg bos en stadsparken'. Recent is hieruit het project 'Kibbelvaart' bekostigd.

Op grond van bovenstaande nadere onderbouwing is de zienswijze gegrond en geeft deze aanleiding voor het nader toelichten van paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zoals beschreven.



Figuur 1: Aangegeven 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' vanuit de Verordening Ruimte over woningbouwproject 'Vermuntsche Heeren'.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.