

Inleiding

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

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

Beoogd effect

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

Argumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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