

Besluit

Onderwerp: **Wijziging op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening**



Gemeente
Halderberge

Burgemeester en wethouders van de gemeente
Halderberge:

Gezien:

Het verzoek van de heer en mevrouw de Rooij om medewerking te verlenen de toepassing van de wijzigingsbevoegheid artikel 38.8 van het bestemmingsplan Buitengebied op het perceel Vierschaarstraat ongenummerd te Oud Gastel, kadastraal bekend, Halderberge, gemeente Oud Gastel, sectie G perceelnummer 02168, voor het mogelijk maken van de realisatie van één ruimte voor ruimte woning.

Overwegende:

dat het verzoek zoals is aangevraagd, ingevolge de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet is toegestaan, omdat deze in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan;

dat bovengenoemde locatie is gelegen in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied, vastgesteld 22 september 2011, en daarin is bestemd tot 'specifieke vorm van agrarisch – zoekgebied ruimte voor ruimte';

dat medewerking verleend kan worden middels de opgenomen wijzigingsbevoegheid artikel 38.8 'Wijzigen ten behoeve van een ruimte voor ruimte woning' en ons college daartoe bevoegd orgaan is om de bestemming van deze gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten einde één ruimte voor ruimte woning toe te staan;

dat aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 38.8 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en samenhangend daarmee de uitspraak van de Raad van State van 13 november 2013 (201112843/1/R3) wordt voldaan zoals beschreven in de toelichting van het wijzigingsplan 'Vierschaarstraat, Oud Gastel – Ruimte voor Ruimte woning' met daarbij de maximale inhoudsmaat van een ruimte voor ruimte woning van 1500m³;

dat binnen de bepalingen van artikel 24 'Wonen' van bestemmingsplan Buitengebied van toepassing zijn en de bepalingen zoals terug te vinden in verwijzing van de regels van het wijzigingsplan 'Vierschaarstraat, Oud Gastel – Ruimte voor Ruimte woning';

dat op grond van de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven procedureregeling het wijzigingsplan vanaf 9 oktober 2014 tot en met woensdag 19 november 2014 ter inzage heeft gelegen (zowel schriftelijk als digitaal);

dat van deze ter inzage legging kennis is gegeven in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van 8 oktober 2014 en dat de stukken te raadplegen waren via de gemeentelijke website alsmede ruimtelijkeplannen.nl;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende de termijn van ter inzage legging zienswijzen naar voren te brengen en dat er zes zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen hebben geleid tot aanvulling van het wijzigingsplan, een en ander conform de zienswijzennota.

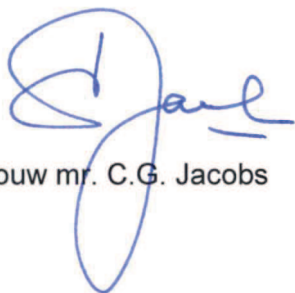
BESLUITEN

Ingevolge artikel 38.8 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2011, met in achtneming van het gestelde in artikel 24 'Wonen', bepalingen uit het wijzigingsplan 'Vierschaarstraat Oud Gastel – Ruimte voor Ruimte woning' en de uitspraak van de Raad van State van 2013 (201112843/1/R3), medewerking te verlenen op de locatie Vierschaarstraat ongenummerd te Oud Gastel, kadastraal bekend, Halderberge, gemeente Oud Gastel, sectie G perceelsnummer 02168, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingsplan en bijlagen.

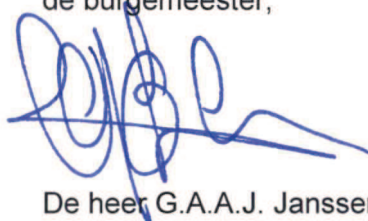
Oudenbosch, d.d.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge,
de secretaris,

de burgemeester,



Mevrouw mr. C.G. Jacobs



De heer G.A.A.J. Janssen

Zienswijzennota wijzigingsplan

Vierschaarstraat, Oud Gastel

Ruimte voor Ruimte woning



Foto's van het plangebied



Ter inzage termijn ontwerp wijzigingsplan

Het wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft zes weken ter inzage gelegen. Vanaf 9 oktober 2014 kon tot en met woensdag 19 november 2014 een zienswijze door een ieder worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

1. Provincie Noord-Brabant, d.d. 10 november 2014
2. M.L.J.M. Uijtdewilligen Vierschaarstraat 13, d.d. 12 november 2014
3. Das Rechtsbijstand, namens C.J.A. van de Riet Vierschaarstraat 28, d.d. 17 november 2014
4. Achmea Rechtsbijstand, namens M.P.J.M. van der Veeke Vierschaarstraat 28B, d.d. 17 november 2014
5. Achmea Rechtsbijstand, namens A.M.C. Besters Vierschaarstraat 28A, d.d. 12 november 2014
6. Achmea Rechtsbijstand, namens J.H.A.M. van de Riet Vierschaarstraat 30, d.d. 17 november 2014

Zienswijze

1. Provincie Noord-Brabant, d.d. 10 november 2014

In het kader van vooroverleg heeft de provincie 10 december 2014 een reactie ingediend op het wijzigingsplan:

‘Voor de beoogde ontwikkeling zal een bouwtitel worden aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. In de verdere procedure dient, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7.8 Verordening ruimte 2014, het bewijsstuk van de aangekochte bouwtitel (certificaat bouwtitel) aan ons te worden overgelegd.’

Een voorlopig koopcontract is reeds getekend. Dit in verband met de risico's die bij een planologische procedure horen en de kosten die dan misschien onnodig zijn gemaakt is de daadwerkelijke overdracht pas na de ter visie legging geweest. Wij hebben de overeenkomst ten behoeve van de bouwtitel in het bestemmingsplan gevoegd naar aanleiding van deze reactie. In de ingediende zienswijze staat opgenomen dat deze bewijsstukken echter nog steeds niet zijn bijgevoegd en het plan is daarmee nog in strijd met artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

De bouwtitel dient aangekocht te worden om te voldoen aan de eisen en voorwaarden gesteld in de Verordening Ruimte. Door deze titel aan te schaffen wordt aan het overgrote deel van de voorwaarden vanuit de beleidsregel voldaan. Zoals de benodigde sloop van agrarische bebouwing en het opgeven van emissierechten.

De overdracht heeft plaatsgevonden voor de behandeling van de stukken in de college vergadering van vaststelling van het wijzigingsplan. De bewijsstukken van de sloopdossiers en goedkeuring vanuit de provincie van deze sloopdossiers zijn als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

Conclusie

Zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Dit gezien er nog geen bewijsstukken waren van daadwerkelijke aankoop van de bouwtitel ten tijde van ter inzage legging. Omdat in de tussenliggende periode deze bewijsstukken wel zijn gekomen en tevens ook goedgekeurd zijn door de provincie zal het wijzigingsplan met deze stukken worden aangevuld.

2. M.L.J.M. Uijtdewilligen Vierschaarstraat 13, d.d. 12 november 2014

De heer Uijtdewilligen is naastgelegen bewoner van het perceel waarop de ontwikkeling is beoogd. In de zienswijze komen een aantal argumenten naar voren, te weten:

- *Op geen enkele wijze is aansluiting gezocht bij de reeds bestaande bebouwing voor wat betreft de positionering van de woning.*

Op enkele percelen is de woning op meer dan 10 tot 20 meter van de weg gelegen, zoals aan de overzijde van de straat, terwijl op andere percelen de woning vrijwel direct van de straat gepositioneerd is. Gezien het oppervlak van het woonperceel uit onderhavig plan is gekozen voor een ruime opzet waarbij de nieuw te bouwen woning op circa 28 meter van de as van de weg gepositioneerd wordt in samenhang met de omgeving.

- *Aanleg van een groenafscheiding aan de zuidzijde moet worden opgenomen omdat alleen hiermee omkadering met groene structuren verwezenlijkt kan worden, zoals dit ook bij de meeste percelen in de omgeving het geval is.*

Omkadering van het perceel, met name aan de zuidzijde wordt opgenomen. Deze zal worden opgenomen in de situatieschets 'Landschappelijke inpassing'. Het verplichten van een groenvoorziening is binnen het gestelde

van de planregels niet mogelijk. Om die reden is de verplichting indirect opgenomen binnen het wijzigingsplan via de 'Landschappelijke inpassing'.

- *De huidige situering van de woning van appellant is niet juist. Hierdoor is de nieuwe bebouwing in de feitelijke situatie ruim achter de achtergevel van de woning van appellant gelegen. Dit geeft een onevenredige aantasting van de privacy en appellant kan zich niet vinden in de stelling dat bij de situering rekening is gehouden met bestaande bebouwing.*

De juiste situering wordt opgenomen in de situatietekening 'Landschappelijk inpassing'. Door de omkadering die aan de zuidzijde plaats gaat vinden zal rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing. Door de groene aanplant zal de aantasting van de privacy niet plaatsvinden.

- *Momenteel is er geen waterloop aanwezig aan de zuidzijde van het perceel en bestaat de waterloop aan de noordzijde alleen uit een greppel. Het aanleggen van een waterloop aan de zuidzijde en verbeteren van de waterloop aan de noordzijde moet opgenomen worden omdat in het plan beschreven staat dat het hemelwater daarlangs wordt afgevoerd.*

De aanleg als ook de verbetering van de waterlopen aan de zuidzijde en noordzijde zal plaatsvinden. Beschrijving hiervan wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanvulling van het plan. Een nieuwe situatieschets 'Landschappelijk inpassing' wordt toegevoegd evenals een beschrijving in de toelichting voor wat betreft de waterlopen.

3. Das Rechtsbijstand, namens C.J.A. van de Riet Vierschaarstraat 28, d.d. 17 november 2014

Appellant geeft aan dat de constatering is dat het plan welke ter inzage ligt niet anders is dan het plan van appellant zelf enige jaren terug, welke naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State uit 2011 geen doorgang heeft kunnen vinden. In die zaak kwam naar voren dat de ruimte voor ruimte woning aan de hand van de feitelijke situatie binnen een bebouwingscluster dient te worden gebouwd. Gesteld wordt dat deze feitelijke beoordeling voor voorliggend wijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

Daarnaast is een voorwaarde binnen de wijzigingsbevoegdheid, dat voldaan wordt aan de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge'. Uit deze visie blijkt dat de locatie is aangewezen als zoeklocatie voor ruimte voor ruimte maar geeft geen antwoord op de vraagstelling of het een bebouwingsconcentratie is.

In de uitspraak van de Raad van State op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is dit eveneens aangehaald. In de uitspraak staat het volgende:

"De gemeenteraad van Halderberge: De in de Gebiedsvisie als bebouwingsconcentratie aangewezen gebieden zijn ook in het bestemmingsplan als zodanig aangemerkt en dat het plan op dit punt in werking is getreden zonder dat daarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven, zodat het betoog dat de Gebiedsvisie niet is geaccordeerd, geen doel treft. Voorts heeft het college de reactieve aanwijzing die voor het perceel was gegeven ingetrokken, zodat er vanuit moet worden gegaan dat het college instemt met de bestemmingsregeling voor het perceel.

Uitspraak van de Raad van State: Op grond van het plan maakt het perceel, in overeenstemming met de Gebiedsvisie, deel uit van een langs de Vierschaarstraat gelegen bebouwingsconcentratie. Tevens is het perceel in de Gebiedsvisie aangemerkt als zoeklocatie voor de toevoeging van extra bebouwing. Dat de toekenning van de gebiedsaanduiding "bebouwingsconcentraties" ter plaatse van het perceel in strijd moet worden geacht met de Verordening hebben [appellant sub 15] en anderen niet aannemelijk gemaakt. De verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 22 april 2011 is daartoe onvoldoende, reeds omdat die uitspraak betrekking

heeft op een ander perceel aan de oostzijde van de Vierschaarstraat. De beoogde woning - die eerst gerealiseerd kan worden met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid - gaat deel uitmaken van een bebouwingslint aan de westzijde van de straat. Voorts is niet relevant dat de Gebiedsvisie niet is geaccordeerd door de provincie omdat de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling, waarin het vereiste van accordering was opgenomen, inmiddels is ingetrokken."

Conclusie

De zienswijze geeft geen argumenten voor het aanpassingen of wijzigen van het plan. Dit gezien de uitspraak van de Raad van State (201112348/1/R3 d.d. woensdag 13 november 2013). Het wijzigingsplan zal op basis van deze zienswijze niet worden aangepast.

4. Achmea Rechtsbijstand, namens M.P.J.M. van der Veeke Vierschaarstraat 28B, d.d. 17 november 2014
5. Achmea Rechtsbijstand, namens A.M.C. Besters Vierschaarstraat 28A, d.d. 12 november 2014
6. Achmea Rechtsbijstand, namens J.H.A.M. van de Riet Vierschaarstraat 30, d.d. 17 november 2014

Gezien de overeenkomende inhoud van de zienswijzen worden deze drie zienswijzen in de nota als één beantwoord. Voor J.H.A.M. van de Riet is het eerste gedeelte afwijkend, gezien zijn agrarische bedrijfsvoering.

- *Appellant exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Vierschaarstraat 30. De activiteiten betreffen het houden van melk- en vleesvee, schapen en opslag van drijf- en vaste mest. Appellant geeft aan dat aan de voorwaarde dat de woning geen belemmeringen oplevert voor zijn bedrijfsvoering niet is voldaan.*
- *Voor het berekenen van de stankcontour is de vergunningenmodule (V-stacks vergunningen) niet geschikt, deze moet worden berekend met de gebiedsmodule (V-stacksgebied).*
- *De berekeningen moeten uitgevoerd worden waarbij de stankcontour wordt bepaald vanaf de meest bepalende grenzen van het agrarische bouwvlak (de hoekpunten).*
- *Appellant wordt in zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering belemmerd als de woning wordt gerealiseerd. In de milieuvergunning van appellant zijn bepalingen opgenomen tussen bedrijf en niet-agrarische woningen van 50 meter. De nieuw te bouwen woning bedraagt minder dan deze opgenomen afstandseis.*
- *Het wijzigingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening gezien de woning binnen de geluidscontouren van appellant valt.*

In de uitspraak van de Raad van State (201112348/1/R3 d.d. woensdag 13 november 2013) staat reeds het een en ander opgenomen over de belemmeringen op de bedrijfsvoering van appellant. In de uitspraak komt ook duidelijk naar voren dat de nieuwe beoogde woning geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsvoering van appellant.

'Onder verwijzing naar het rapport "Geuraspect veehouderij i.v.m. woningbouwplannen Vierschaarstraat Oud Gastel" van 20 maart 2008 van de Regionale Milieudienst (hierna: het RMD-rapport) staat dat de bestaande woningen in de nabijheid van het bedrijf de mogelijkheden van de veehouderij al zodanig beperken dat nieuwbouw op het perceel geen verdere beperking meebrengt.

In het RMD-rapport staat dat er, gerekend met de emissiepunten die zijn vergund, geen overbelaste situatie op het perceel zal ontstaan. Indien wordt gerekend vanaf de relevante hoekpunten van het bouwvlak van het agrarische bedrijf ligt de bepalende geurcontour van 8 ou/m3 volgens het rapport over een deel van het perceel. Deze contour komt dan volgens figuur 4 van het rapport echter ook over een aantal bestaande woningen te liggen. Dit brengt mee dat de raad zich met juistheid op het standpunt stelt dat

uitbreidingsmogelijkheden op het deel van het agrarische bouwvlak dat het dichtst bij het perceel ligt al worden beperkt door de bestaande woningen. Uit figuur 5 van dat rapport blijkt voorts dat bij een zogenoemde reële benadering, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande woningen, de 8 ou/m3 contour bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf slechts over een klein deel van het perceel komt te liggen. Voorts ligt, gemeten vanaf het relevante hoekpunt, de 50 meter contour die geldt voor dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld over een klein deel van het perceel. Nu het grootste deel van het perceel buiten laatstgenoemde contouren ligt valt niet in te zien dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de nieuwe woning niet zo kan worden gelegen dat de uitbreidingsmogelijkheden daardoor niet verder worden belemmerd dan in de bestaande situatie reeds het geval is. Dit blijkt ook uit de situatietekening bij de notitie van de RMD van 19 november 2008 waarop de nieuwe woning op grotere afstand van de Vierschaarstraat staat geprojecteerd. Dit brengt tevens mee dat niet aannemelijk is dat op het perceel geen woning kan worden gebouwd waarvoor wat het aspect geur betreft geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Het betoog slaagt niet.'

'De afstand van het bedrijf tot de omliggende burgerwoningen dient vanwege het aspect geluid 30 meter te zijn, het perceel ligt op grotere afstand zodat zich op het punt geluid geen problemen zullen voordoen.

Volgens de verbeelding is de kortste afstand van de rand van het agrarische bouwvlak en het perceel ongeveer 25 meter. Nu als gevolg van artikel 24, lid 24.2, onder 24.2.1, onder b, de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder dan 15 meter mag bedragen en de weg volgens het deskundigenbericht ter plaatse 10 meter breed is, zal de afstand van het bouwvlak en de woning minimaal 35 meter bedragen. Volgens de verbeelding bevindt een bestaande woning zich op ongeveer 40 meter van het bouwvlak. Gelet hierop en mede in aanmerking genomen dat niet aannemelijk is dat de woning op een afstand van 35 meter van het bouwvlak mogelijk gemaakt zal worden, is er geen grond voor het oordeel dat het plan met het oog op het aspect geluid een belemmering zal vormen voor (mogelijke uitbreiding van) de bedrijfsvoering.'

- *Voor het wijzigingsplan is een geuronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de bedrijfsvoering van appellant. De bestemming 'Wonen' is buiten de geurcontour gelegen, waarbij geen rekening wordt gehouden met het inpandige atelier voor het geven van cursussen.*

Het realiseren van een inpandig atelier waar cursussen worden gegeven is niet aan de orde en om die reden dan ook niet relevant.

Conclusie

De zienswijze geeft geen argumenten voor het aanpassen of wijzigen van het plan. Dit gezien de uitspraak van de Raad van State (201112348/1/R3 d.d. woensdag 13 november 2013). Het wijzigingsplan zal op basis van deze zienswijze niet worden aangepast.

De volgende zienswijzen zijn voor alledrie de appellanten identiek en om die reden samengenomen.

- *In het wijzigingsplan is geen verantwoording opgenomen van zorgvuldig ruimtegebruik zoals gesteld in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014, zeker niet gezien het forse overschot aan woningen in gemeente Halderberge.*

De woning wordt landschappelijk ingepast en daarmee wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Hiertoe is een schets 'Landschappelijke inpassing' gemaakt. Zorgvuldig ruimtegebruik is door het stellen van vaste regels binnen de bestemming gehaald. Dit heeft onder andere te maken met de mogelijkheden voor het bouwen voor bijvoorbeeld de maatvoering die is opgenomen in de bestemming 'Wonen' en waaraan de nieuwe woning moet voldoen.

Het overschot aan woningen is in dit verzoek niet relevant gezien de woning niet meetelt in de vastgestelde woningbouwprogrammering. Een ruimte voor ruimte woning staat los van deze opgave vanuit de provincie en is daarom niet van toepassing.

- *Zekerheid voor het aanschaffen van de bouwtitel is er niet, hieraan moet voldaan worden aangezien dit en voorwaarde is van de beleidsregel ruimte voor ruimte.*

De bouwtitel voor de woning is inmiddels aangeschaft zodat aan deze voorwaarde is voldaan. De bewijsstukken en goedkeuring van de provincie van de sloopdossiers zijn in de bijlage van dit wijzigingsplan terug te vinden.

- *Gezien de zorgplicht van ruimtelijke kwaliteit moet voldaan worden aan realisatie van compacte bebouwing. Om die reden moet het bouwvlak exact aansluiten op de bebouwing, wat hier niet het geval is. De beoogde bebouwing is naar aanleiding van het beschikbare kaartmateriaal niet vast te stellen.*

Door het opstellen van de regels binnen de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied is reeds voldaan aan het zorgen voor compacte bebouwing. Er zijn vaste maten gesteld aan afstanden tussen gebouwen, maten van bebouwing en dergelijke. Het gegeven bouwvlak wonen is om die reden niet strak om de bebouwing heen gelegd. In het bouwvlak is daarnaast ook de mogelijkheid voor het realiseren van tuin. In het bestemmingsplan Buitengebied is de methodiek over het gehele grondgebied zo opgenomen dat de tuin ook de bestemming 'Wonen' heeft en niet strak om de bebouwing is gezet maar om de tuin.

- *De agrarische strook tussen de nieuwe woonbestemming en de naastgelegen woonbestemming heeft vanwege de beperkte maatvoering geen betekenis en is niet uitvoerbaar. Daarnaast is de woning zo zuidelijk gelegen dat er geen agrarisch gebruik meer van gemaakt kan worden.*

De bestemming agrarisch welke tussen het nieuwe bouwvlak en de naastgelegen woning is opgenomen, is juist zo gesitueerd dat er geen bebouwing of bewerking plaats kan vinden. Op deze manier kan het groene onbebouwde karakter worden behouden.

- *Gemeente Halderberge heeft een overcapaciteit aan woningen, daarmee is elke extra woning te veel en wordt voorbijgegaan aan de beleidsregels van de SVRO.*

Omdat de ontwikkeling een ruimte voor ruimte woning betreft hoeft hier niet voldaan te worden aan de woningbouwprogrammering zoals deze door de provincie is opgelegd. De ruimte voor ruimte woningen vallen buiten deze aantallen. Deze beredenering is derhalve dan ook niet relevant.

- *Het plan behelst de bouw van een woning met een inpandige forse atelierruimte. Deze atelierruimte gaat gebruikt worden voor cursussen. In het voorliggend plan is in samenhang daarmee geen rekening gehouden met parkeren voor cursisten.*

Het realiseren van een atelierruimte waar cursussen worden gegeven aan externen is niet aan de orde. In dit wijzigingsplan is om die reden geen parkeermogelijkheid opgenomen voor cursisten. Wel is er binnen de gegeven regels van het bestemmingsplan Buitengebied altijd direct binnen de bestemming 'Wonen' de mogelijkheid voor het realiseren van een beroep/bedrijf aan huis.

- *Goot- en bouwhoogte van de woning is niet afgestemd op de omliggende woningen.*

De beoogde woning heeft een goot- bouwhoogte van 3 respectievelijk 8,5 meter. Deze hoogten zijn afgestemd met de omliggende woningen, ook omdat de woning ook één bouwlaag met kap behelst zoals in de omgeving vaker voorkomt. Dit is dan ook stedenbouwkundig verantwoord.

- *Een gericht bodemonderzoek is in dit stadium vanuit milieuhygiëne noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan te garanderen.*

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. Gesteld kan worden dat de gronden in het verleden altijd gebruikt zijn als landbouwgrond en derhalve niet verwacht wordt dat de grond ter plaatste verontreinigd is of een onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de grond en de beoogde functie. Daarnaast is er door initiatiefnemers in 2008 door Milec Bodemonderzoek & Bodemsanering te Etten-Leur een aanvullend bodemonderzoek geweest waaruit bleek dat er geen vervuiling aanwezig is op de locatie.

- *Verzuimd is om te toetsen aan de vigerende cultuurhistoriekaart. Daarnaast is tevens gesteld dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, waarbij echter voorbij wordt gegaan aan het feit dat de grondslag voor deze conclusie niet juist is. In een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde en een locatie waarbij niet rechtstreeks de realisering van een woning is toegelaten, dient een dergelijk onderzoek uitgevoerd te worden.*

Weliswaar is het plangebied gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde en op basis van het de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zou archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn, echter is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied het beschermingsregime ten aanzien van archeologie vertaald in dubbelbestemmingen. In deze regeling is vastgelegd dat er geen omgevingsvergunning vereist is voor bodemingrepen welke een oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m². Gezien het bebouwingsoppervlakte van het onderhavige plan hieronder blijft en het geldende bestemmingsplan regime leidend is, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

- *De quickscan flora fauna is onvoldoende om te concluderen dat er geen belemmering is voor de ontwikkeling. Vanwege de bosrand is gericht onderzoek noodzakelijk.*

De quickscan flora en fauna is in mei 2014 door Econsultancy uitgevoerd. De uitkomsten van deze quickscan zijn voldoende om de beoogde ontwikkeling voorstelbaar te achten zonder extra onderzoek. Econsultancy is lid van een branchevereniging 'Netwerk Groene Bureaus' en werkt volgens de door het netwerk opgestelde gedragscode en protocollen. Aangenomen is dat dit dan ook een gedegen onderzoek betreft.

- *Op geen enkele wijze wordt aangegeven hoe de daadwerkelijke ontsluiting zal plaatsvinden. Zeker gezien de verkeer aantrekkende werking van het atelier. Als er sprake is van het atelier is tevens niet voldoende parkeerruimte en wordt er juridisch vanuit gegaan dat parkeren voor de woning op eigen terrein wordt opgelost.*

De ontsluiting van het perceel en de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn in een nieuwe situatieschets opgenomen in het wijzigingsplan. De benodigde ontsluiting en parkeren is in het kader van de woning aangegeven. Het parkeren voor het atelier door externen is niet aan de orde en derhalve niet opgenomen.

- *In het wijzigingsplan ontbreekt de motivering waarom er ontheffing moet worden verleend door het college voor een hogere gevelbelasting voor wat betreft wegverkeerslawaaai. Daarnaast ontbreekt hiervoor een recente verkeerstelling.*

Een ontheffing voor een hogere gevelbelasting wordt niet verleend door het college. Omdat de belasting de voorkeursgrenswaarden van 48dB niet overtreedt is het verlenen van een ontheffing niet aan de orde en recente verkeerstelling hiervoor dan ook niet relevant.

- *In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de nieuwe woning op het perceel van appellant, zowel in de tuin als in de woning en dit vormt inbreuk op de privacy. Daarnaast verliest appellant zijn vrije uitzicht door het bouwplan.*

In de uitspraak van de Raad van State (201112348/1/R3 d.d. woensdag 13 november 2013) staat reeds het een en ander opgenomen in het kader van privacy.

‘De omliggende woningen staan op ongeveer 20 meter en respectievelijk op ongeveer 30 meter van de Vierschaarstraat. Nu het perceel aan de andere kant van de Vierschaarstraat ligt en de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder dan 15 meter mag bedragen en de weg volgens het deskundigenbericht ter plaatse 10 meter breed is, zal de afstand van de nieuwe woning tot de bestaande woningen minimaal 40 meter respectievelijk minimaal 50 meter bedragen.

Gelet daarop en mede in aanmerking genomen dat de woningen op een onderlinge afstand van 20 tot 40 meter van elkaar liggen, kan niet worden staande gehouden dat het plan een zodanige aantasting van de privacy meebrengt dat de raad het niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen. Hetzelfde geldt voor de mogelijke aantasting van het uitzicht. Mede gelet op de omvang van het perceel is niet aannemelijk dat geen toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, die niet tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht zal leiden.’

Vanuit de ruimtelijke ordening is 15 meter van grens bouwvlak tot gevel woning acceptabel. In onderhavige situatie wordt hier ruimschoots aan voldaan. Afgezien nog van het feit dat de beoogde nieuwe woning is gesitueerd met een weg tussen de bestaande woningen. Maar ook dat bij beide woningen deze weg aan de voortuinen is gelegen en niet grenzend is aan de gevel, is het niet aannemelijk dat er een inbreuk op de privacy wordt gedaan.

- *De waarde van het bedrijf en de woning daalt na realisering van het bouwplan. Door het waarde verminderend effect op omringende onroerende zaken wordt gevreesd voor de haalbaarheid van het plan. Onder meer door het risico van planschade en het nastreven van de goede ruimtelijke ordening dient een andere alternatieve locatie gezocht te worden.*

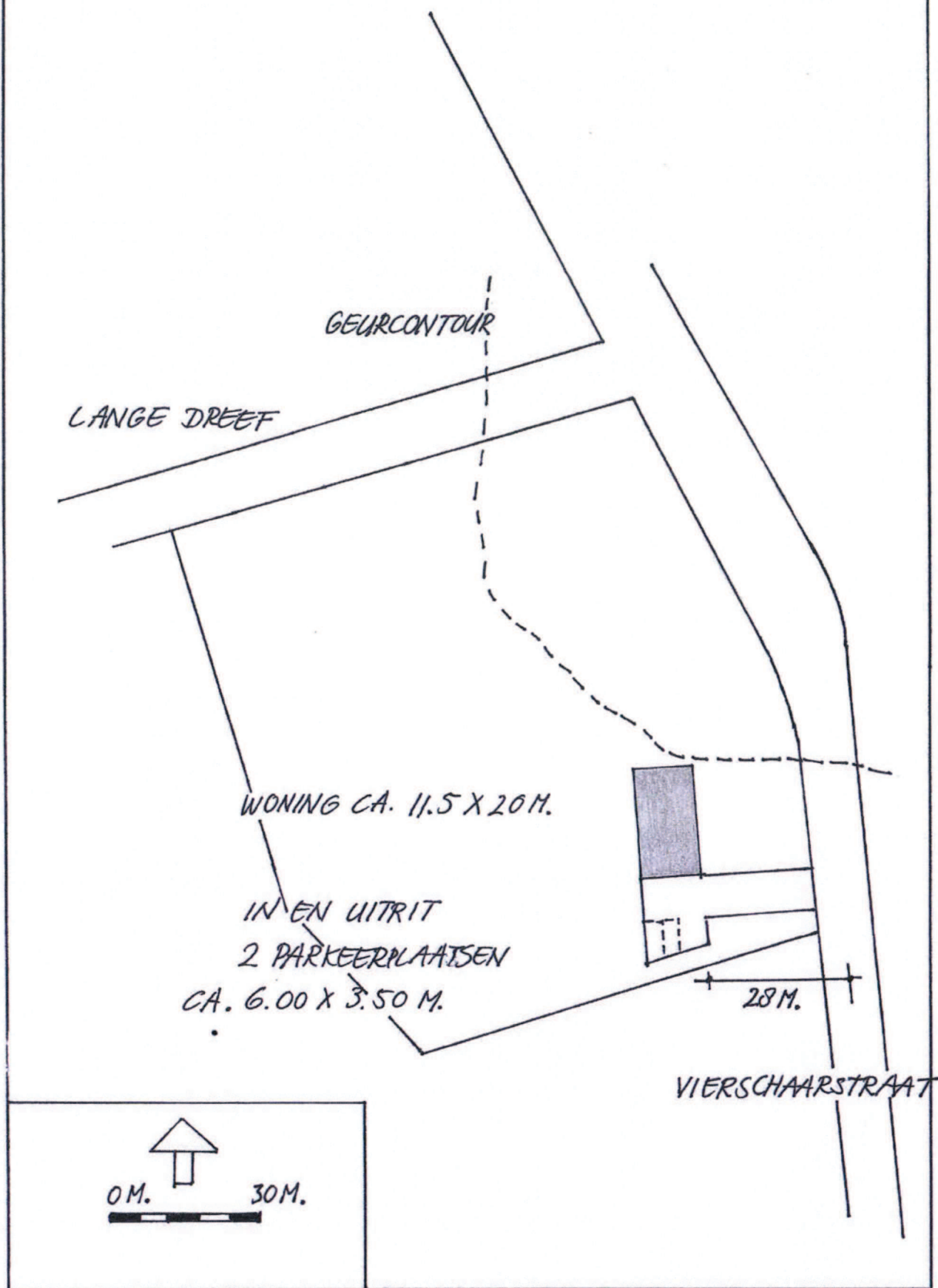
Het staat een ieder vrij om na de planologische mutatie een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. De afweging voor het doorzetten van de procedure gelet op de mogelijke planschadeverzoeken is het risico van de initiatiefnemer. Zij hebben de afweging gemaakt en gekozen voor het doorzetten van de procedure. De haalbaarheid van het plan is dan ook niet aan de orde.

Het zoeken naar een alternatieve locatie is gezien de eigendomssituatie van de initiatiefnemer niet relevant. De gemeente gaat niet actief opzoek naar alternatieve locaties bij het indienen van een individueel verzoek van de grondeigenaar.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanvulling van het plan. Een nieuwe situatieschets ‘Landschappelijk inpassing’ wordt toegevoegd alsmede de toevoeging van de bewijsstukken van het aanschaffen van de bouwtitel en goedkeuring van de provincie van de sloopdossiers.

SITUATIESCHETS

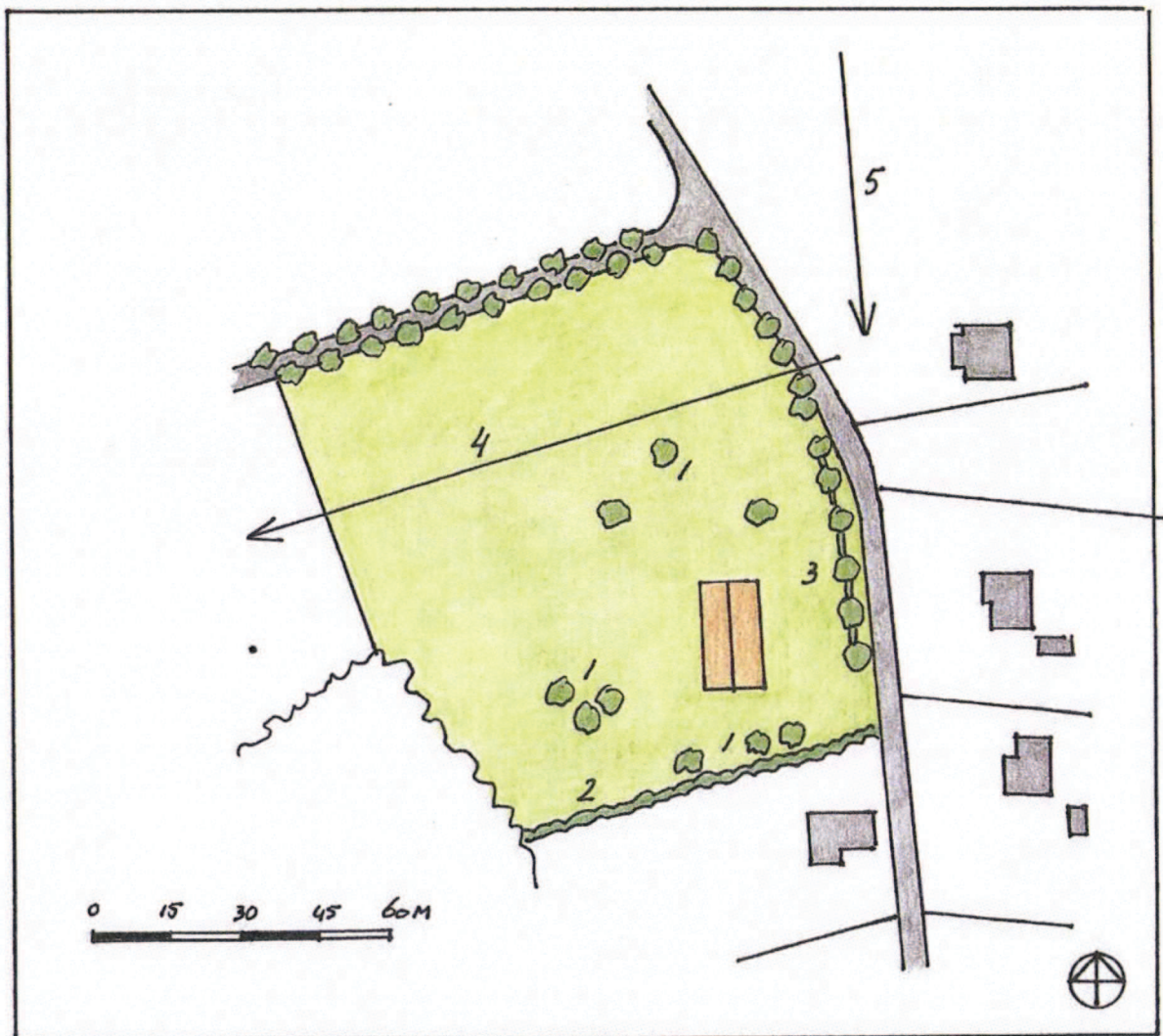


Landschappelijke inpassing rvr woning vierschaarstraat Oud Gastel. 14-01-2015



foto's bestaande situatie

1. Inheemse boomsoorten.
2. Beukenhaag.
3. Beukenhaag met lindebomen, reeds aangeplant i.v.m. woning.
4. Open zichtlijn van straat richting dorp.
5. Richting foto's.



TOETSINGSFORMULIER RUIMTE VOOR RUIMTE

AANVRAAGNUMMER RO	VOORTOETS
BEHANDELEND RO AMBTENAAR	
NAAM AANVRAGER	Gemeente Halderberge
NAAM BELANGHEBBENDE	A.H.C. de Rooij Wildertstraat 9 4751 SL Oud Gastel

AANTAL KAVELS	1
RvR LOCATIE	Vierschaarstraat ongen Oud Gastel

VERVREEMDER STALRUIMTE 1	F.L.M.M. Leenders Heidedreef 6 5738 RM Mariahout (Laarbeek)
AANTAL M2	623 m2 (van totaal 1.084 m2) Toegewezen: 257 m2 De Heul 26-30 Hoeven (Haldergerge) Restant 204 m2
RELATIENUMMER	202203365
COPIE SLOPMELDING	JA
VERKLARING GEMEENTE SLOOP	
ASBESTINVENTARISATIE	JA
VERKLARING VERWIJDERING ASBEST	JA
STORTBONNEN ASBEST	JA
CONTROLE SLOOP PROVINCIE	
HERBESTEMMING SLOOPLOCATIE	JA
WIJZIGING BESTEMMING	JA
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE	JA
CONTROLE RBV-LIJST	JA

VERVREEMDER FOSFAATRECHTEN	IDEM
IN PRODUCTIE 10-9-99	JA
AANTAL KG DOORHALING NIET GRGEB	2.180 (van totaal 3.781 kg) Toegewezen: 900 kg De Heul 26-30 Hoeven (Halderberge) Restant 701 kg

INTREKKING MILIEUVERGUNNING	JA
------------------------------------	----

VERVREEMDER STALRUIMTE 2	Mts Versteden Schansstraat 16A 5688 NC Oirschot
AANTAL M2	377 m2 (van totaal 945 m2) Restant 568 m2
RELATIENUMMER	200099884
COPIE SLOPMELDING	JA

VERKLARING GEMEENTE SLOOP	
ASBESTINVENTARISATIE	JA
VERKLARING VERWIJDERING ASBEST	JA
STORTBONNEN ASBEST	JA
CONTROLE SLOOP PROVINCIE	
HERBESTEMMING SLOOPLOCATIE	JA
WIJZIGING BESTEMMING	JA
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE	JA
CONTROLE RBV-LIJST	JA

VERVREEMDER FOSFAATRECHTEN	IDEM
IN PRODUCTIE 10-9-99	JA
AANTAL KG DOORHALING NIET GRGEB	1.320 kg (van totaal 6.223 kg) Restant 4.904 kg

INTREKKING MILIEUVERGUNNING	JA
------------------------------------	----

ACCOORD

J. Callemeijn bureau Vastgoed

D.D. 10 december 2014

OPMERKING:

1. Vervreemder 2 (Versteden) heeft ook slooplocatie Schansstraat 11 welke op een andere locatie zal worden ingezet.
2. Vervreemder 1 (Leenders) heeft via de RBV 2 sloopsubsidie ontvangen voor locatie Heidedreef 4
3. Beide locaties voldoen aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte

Het college van burgemeester
en wethouders 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
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN

10 NOV 2014

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-wijzigingsplan 'Vierschaarstraat, Oud Gastel - Ruimte voor Ruimte woning'

Datum

10 november 2014

Ons kenmerk

C2157605/3693572

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(073) 681 23 28

E-mail

bcoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Vierschaarstraat, Oud Gastel - Ruimte voor Ruimte woning' ligt tot en met 18 november 2014 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit wijzigingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in de realisering van een woning in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte aan de Vierschaarstraat in Oud-Gastel.

Vooroverleg

Bij brief van 10 september 2014, kenmerk C2155372, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Datum

10 november 2014

Ons kenmerk

C2157605/3693572

In het kader van het vooroverleg is reeds opgemerkt dat de bewijsstukken voor de aankoop van een bouwtitel ontbreken. In het ontwerp-wijzigingsplan zijn deze bewijsstukken nog steeds niet bijgevoegd. Het plan is op dit onderdeel strijdig met artikel 7.8 Verordening.

Conclusie

Wij achten het wijzigingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten 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,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Aan de Gemeenteraad Halderberge

Parklaan 15

4730 AA Oudenbosch

Oud Gastel , 12 november 2014

Betreft: Zienswijze Wijzigingsplan Vierschaarstraat, Oud Gastel – Ruimte voor Ruimte woning
(NL.IMRO.1655.BPW3005-A001)

Geachte Raadsleden,

Op 16 oktober heeft de gemeente Halderberge het ontwerp wijzigingsplan Vierschaarstraat, Oud Gastel – Ruimte voor Ruimte woning' (NL.IMRO.1655.BPW3005-A001) ter inzage gelegd. Als eigenaar van het naast gelegen perceel wil ik middels deze brief gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen omtrent dit plan.

Mijn zienswijze spitst zich toe op de volgende punten:

1. Inpassing in de omgeving

- In het plan wordt in paragraaf 2.3 gesteld dat er geen duidelijke eenheid te herkennen is in de positie van de reeds aanwezige vrijstaande woningen aan de Vierschaarstraat. Aan de westkant van de Vierschaarstraat waar de nieuw te bouwen woning is gesitueerd, is naar mijn mening wel een duidelijke eenheid te herkennen. Alle woningen in het bebouwingsblok aan de westkant waarbij aansluiting wordt gezocht staan op ongeveer 5 meter van de as van de weg. Ook aan de oostkant van de weg staan geen woningen op 28 meter van de as van de weg. Door de nieuwe te bouwen woning op 28 meter van de as van de weg te situeren wordt dan ook op geen enkele wijze aansluiting gezocht bij de reeds bestaande bebouwing aan zowel de westkant als de oostkant van de weg.
- Door het aanleggen van een groene afscheiding/begeleiding aan de voorzijde van het te bebouwen perceel en het bosgebied aan de achterzijde is het perceel momenteel aan **twee** zijden voorzien van een groene afscheiding. Aan de zuidzijde bestaat de afscheiding momenteel voor een klein deel uit een coniferenhaag en verder uit lage struiken en een in de winter blad verliezende haag. (zie foto's bijlage I). Indien besloten wordt om toestemming te verlenen voor het wijzigingsplan hoort naar mijn mening in de anterieure overeenkomst de aanleg van een groenafscheiding aan de zuidzijde te worden toegevoegd. Alleen op deze wijze wordt een omkadering met groene structuren zoals deze ook bij de meeste percelen in de omgeving aanwezig is verkregen.
- Op de inpassingstekening in bijlage 4 is een verkeerde voorstelling van zaken gegeven met betrekking tot de bebouwing op mijn perceel. Op deze tekening is de situatie geschetst zoals deze bestond tot 2008. In bijlage II is de huidige situering van mijn woning op mijn perceel weergegeven.

Indien de nieuw te bouwen woning op 28 meter van het hart van de weg wordt gesitueerd zal deze dus niet ter hoogte van de bebouwing op mijn perceel wordt gebouwd maar ruim achter de achtergevel van mijn huis. Dit heeft tot gevolg dat vanuit de nieuwe te bouwen woning mijn gehele achtertuin is te aanschouwen en er sprake is van inkijk aan de achterkant van mijn woning, waar een slaapkamer en keuken zijn gesitueerd. Door de huidige situering zoals deze is aangegeven op de inpassingstekening is er sprake van een onevenredig grote aantasting van mijn privacy. Ik kan mij dan ook niet vinden in de stelling zoals weergegeven bij sub 3.3 van artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014 dat er bij de situering van de te bouwen woning rekening is gehouden met de bebouwing en het gebruik van de omliggende percelen.

Als er wel rekening met de bebouwing op de omliggende percelen gehouden wordt dient de nieuw te bouwen woning naar mijn mening op een zodanige plaats te worden gebouwd dat er geen inkijk vanuit de woning in mijn woning mogelijk is en mijn privacy zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Dit betekent dat de woning ter hoogte van de bebouwing op mijn perceel gesitueerd dient te worden.

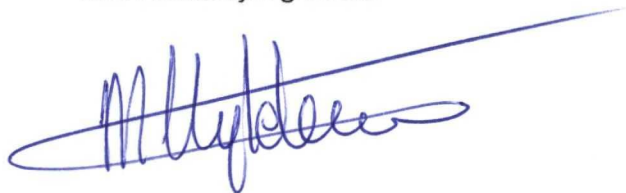
2. Afvoer van water

In het plan wordt in paragraaf 4.4 de waterhuishouding beschreven. In deze paragraaf wordt aangegeven dat het hemelwater zal worden afgevoerd via waterlopen aan de noord-, oost- en zuidzijde van het te bebouwen perceel. Momenteel is er geen waterloop aanwezig aan de zuidzijde van het perceel en bestaat de waterloop aan de noordzijde uit niet meer dan een greppel (zie foto's bijlage III).

Indien besloten wordt om toestemming te verlenen voor het wijzigingsplan hoort naar mijn mening in de anterieure overeenkomst de verplichting tot het aanleggen van een waterloop op het eigen grondgebied aan de zuidzijde en het verbeteren van de waterloop aan de noordzijde te worden opgenomen om zo toekomstige problemen met betrekking tot de waterhuishouding op onder andere mijn perceel te voorkomen.

Uiteraard ben ik bereid om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groeten.



M.L.J.M. Uijtdewilligen

Vierschaarstraat 13

4751 RP Oud Gastel

Aantal Bijlagen: 3

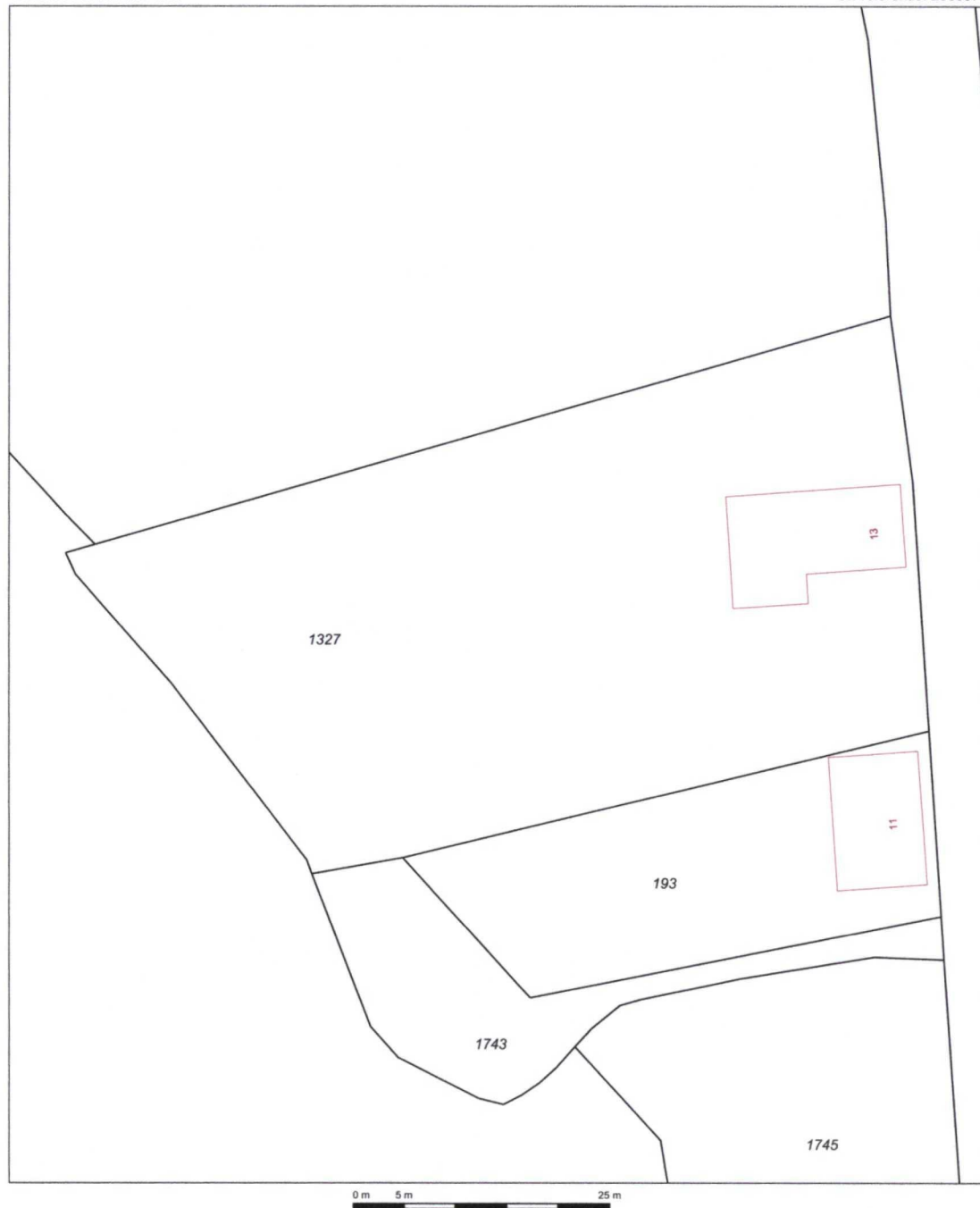
Bijlage I: Foto's groenafschieding zuidzijde perceel



Bijlage II: Bebouwing naast gelegen perceel

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2666573



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 november 2014
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

OUD EN NIEUW GASTEL
G
1327



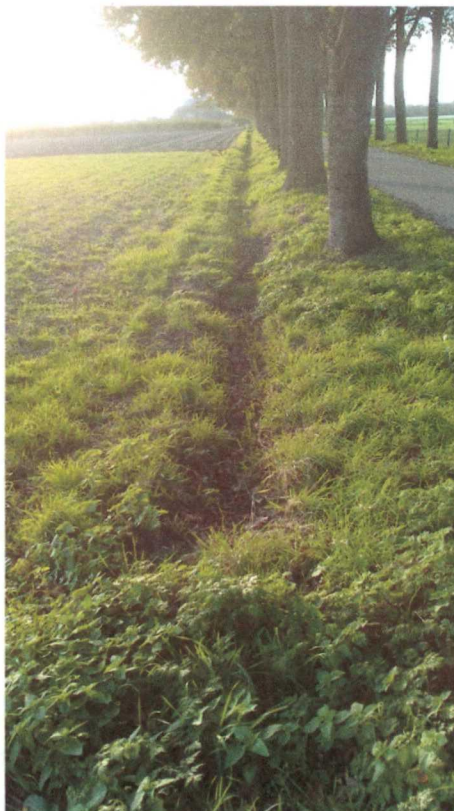
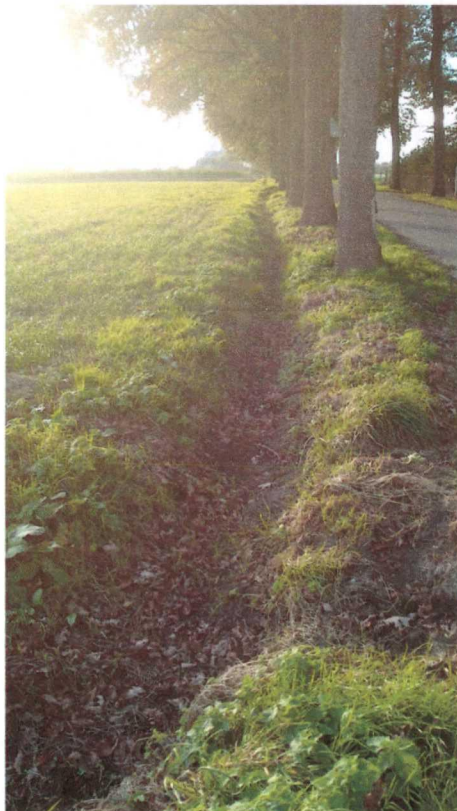
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage III

Foto's ontbrekende waterloop zuidzijde perceel



Foto's situatie waterloop noordzijde





Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

Gemeente Halderberge
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

Bij antwoord vermelden:
CHF.4.14.096961

Behandeld door:
MB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: mm.breukers@das.nl

Datum:
17 november 2014
Fax: 020-6914737

Betreft: zienswijze ontwerpwijzigingsplan "Vierschaarstraat, Oud Gastel - Ruimte voor Ruimte woning", Halderberge

Geachte mevrouw, heer, leden van de raad,

Namens mijn cliënt, de heer C.J.A. van de Riet, wonende te Oud Gastel, in de Vierschaarstraat 28 (4751 RP), wend ik mij bij deze tot uw raad met betrekking tot het volgende.

Momenteel ligt het ontwerpwijzigingsplan 'Vierschaarstraat, Oud Gastel – Ruimte voor Ruimte woning' ter inzage. Cliënt dient daar bij deze de volgende zienswijze tegen in.

Het verzoek waaraan middels dit wijzigingsplan medewerking wordt verleend, heeft betrekking op het bouwen van een vrijstaande woning op de hoek van de Vierschaarstraat en de Lange Dreef. Cliënt constateert dat het plan niet anders is dan het plan van cliënt waaraan uw gemeente enige jaren geleden medewerking heeft verleend, doch welk plan door een verklaring van geen bezwaar van de provincie Noord-Brabant en uiteindelijk de uitspraak van de Afdeling Bestuurs-rechtspraak van de Raad van State dd. 22 april 2011 (201103432/1/H1 en 201103432/2/H1) uiteindelijk geen doorgang heeft kunnen vinden.

In die zaak kwam aan de orde dat op grond van de provinciale Paraplunota 'ruimtelijke ontwikkeling' voor het realiseren van een ruimte-voor-ruimte-woning aan de Vierschaarstraat was vereist dat binnen een bebouwingscluster moet worden gebouwd. De vraag of binnen een bebouwingscluster is gebouwd, dient aan de hand van de feitelijke situatie te worden beantwoord. Zo overweegt de Afdeling in voormelde uitspraak:

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

“Niet in geschil is dat het perceel zich niet in de bebouwde kom of in een kernrandzone bevindt. Ter zitting is de situering van het perceel aan de hand van luchtfoto's gezien. Geconstateerd is dat ter hoogte van het perceel langs de Vierschaarstraat afwisselend bebouwing en open weiden aanwezig zijn, waarbij zichtlijnen bestaan naar het achterliggende landschap. Van een vlakvormige verzameling van gebouwen is ter plaatse geen sprake. Het college van gedeputeerde staten heeft zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat geen sprake is van een bebouwingscluster, zodat op grond van het ruimte-voor-ruimtebeleid op het perceel geen woning kan worden gebouwd.”

De vraag die zich opdringt is of in casu ook aan de hand van de situatie ter plaatse is beoordeeld of de betreffende locatie binnen een bebouwingscluster ligt.

In dat verband is het opmerkelijk dat artikel 38.8 sub d van het vigerend bestemmingsplan ook niet zozeer vereist dat de locatie in een bebouwingscluster ligt, maar dat vereist dat wordt voldaan aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Halderberge. In de toelichting bij het wijzigingsplan wordt daarover opgemerkt dat uit de toetsing aan de gemeentelijke beleidsvisie over bebouwingsconcentraties blijkt dat onderhavig plangebied aangewezen is als een gebied waar ruimte is voor nieuwbouw, maar dat is op zichzelf geen antwoord op de vraag of de locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Bovendien leidt het voorgaande weer tot de vraag hoe de ‘gemeentelijke beleidsvisie over bebouwingsconcentraties’ zich verhoudt tot de Gebiedsvisie. Is hier sprake van één en hetzelfde document?

In de procedure die tot voornoemde uitspraak van de Afdeling leidde, is de Gebiedsvisie overigens slechts zijdelings aan de orde gekomen nu deze toen door de provincie niet was geaccordeerd. De vraag is of dat inmiddels wel het geval is. Doch ook als die vraag bevestigend wordt beantwoord, wenst cliënt te vernemen of uw college van oordeel is dat ook in feitelijke zin de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie in de zin van de Paraplunota en/of bestemmingsplan. Is dat niet het geval, dan is het eens te meer opmerkelijk dat de Gebiedsvisie van provinciewege is geaccordeerd. Overigens verneemt cliënt ook graag wanneer de Gebiedsvisie door de provincie is geaccordeerd.

Ofschoon cliënt zich realiseert dat deze zienswijzeprocedure strikt genomen niet de gelegenheid is om het u voor te leggen, verneemt cliënt zo mogelijk toch graag in uw reactie op deze zienswijze of de locatie die cliënt destijds voor ogen had, thans voldoet aan de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

Hoe dan ook, voor nu is cliënt van mening dat het thans voorliggende wijzigingsplan vanwege de zeer nadrukkelijke overeenkomsten met het plan dat cliënt destijds heeft ingediend, hetzelfde lot beschoren dient te zijn, althans dat ook voor het thans voorliggende plan niet kan worden vastgesteld dat het binnen een bebouwingsconcentratie wordt opgericht.

Ik vertrouw erop dat u cliënt en/of ondergetekende rechtstreeks informeert over het vastgestelde plan en over de reactie op de zienswijze.



Met vriendelijke groet,

DAS

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials 'MB' followed by a long horizontal line that curves upwards at the end.

Dhr. mr. M.M.Breukers

achmea rechtsbijstand

AANTEKENEN R209525034

Aan de Raad van de gemeente Halderberge
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

Per telefax: 0165-318 858

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

17 november 2014

Ons zaaknummer

R209525034

Behandeld door

Mw. mr. A.M.L. Josten/mw. mr. G.H. Blom

Onderwerp

Zienswijze ontwerp wijzigingsplan
'Vierschaarstraat, Oud Gastel, Ruimte voor
Ruimte woning'

Uw kenmerk

Geachte Raad,

U heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Vierschaarstraat, Oud Gastel, Ruimte voor ruimte woning' ter inzage gelegd. De heer M.P.J.M. van der Veen, Vierschaarstraat 28 B, 4751 RP in Oud Gastel is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Clïent is woonachtig op de Vierschaarstraat 28 B. Op gronden, recht tegenover zijn woning (aan de overzijde van de weg), wordt met dit ontwerp wijzigingsplan de bouw van een woning op de hoek van de Vierschaarstraat- Lange Dreef mogelijk gemaakt.

In de toelichting bij het ontwerp wijzigingsplan is aangegeven dat deze ontwikkeling van de woning onderdeel uitmaakt van een beroep dat is ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge 2011'. Het beroep van initiatiefnemers is gegrond verklaard, waardoor de wijzigingsbevoegdheid in artikel 38.8 definitief is geworden. Dat daar dan nu ook meteen de conclusie aan verbonden kan worden dat ook per definitief medewerking dient te worden verleend kan cliënt niet volgen.

Er zal toch voldaan dienen te worden aan een aantal voorwaarden. Cliënt stelt zich op het standpunt dat aan de betreffende voorwaarden niet wordt voldaan en dat dit de realisatie van een woning op deze locatie in de weg staat. Cliënt kan zich dan ook met de inhoud van dit ontwerp wijzigingsplan niet verenigen.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
2

Strijdigheid provinciaal beleid

Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr2014)

Zorgvuldig ruimtegebruik

Uw gemeente dient op grond van artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr 2014) zorg te dragen voor ruimtelijke kwaliteit. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving waaronder in ieder geval de een goede landschappelijke inpasbaarheid. Tevens dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Beide aspecten dienen te worden verantwoord.

In het ontwerpwijzigingsplan is in ieder geval geen verantwoording opgenomen waaruit het zorgvuldig ruimtegebruik blijkt. Zeker niet als in beschouwing wordt genomen dat de gemeente Halderberge al een fors overschot heeft aan woningen.

Bouwtitel

Verder vindt cliënt het vreemd dat de bouwtitel er nog niet is. Er is schijnbaar een overeenkomst gesloten aangaande de aanschaf van de benodigde titel, maar zekerheid biedt dat niet. En dat is ook niet voldoende om te kunnen voldoen aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering op grond van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte.

Bouwvlak

Om te voldoen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dient uw gemeente er ook op toe te zien dat de bebouwing compact gerealiseerd wordt. Het bouwvlak in casu is zeer groot en kan veel compacter. Volgens uw gemeente wordt aan die voorwaarde voldaan. Dat had cliënt dan ook verwacht terug te zien in een bouwvlak dat exact aansluit bij de compacte bebouwing, dat is echter niet het geval. Het bouwvlak dient dan ook exact gedimensioneerd te worden op de bebouwing.

Op basis van het huidige kaartmateriaal dat bij de wijziging is gevoegd is niet vast te stellen waar de bebouwing wordt gesitueerd binnen het bouwvlak. Er is sprake van bebouwing die 28 meter vanuit de as van de Vierschaarstraat is gesitueerd. Op geen enkele wijze is die situering terug te vinden op het bouwvlak. Ook de strook van agrarische bestemming tussen de nieuwe woonbestemming en de naastgelegen woonbestemming heeft vanwege de beperkte maatvoering geen betekenis. Dit is dan ook niet uitvoerbaar.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
3

Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning zo zuidelijk mogelijk gesitueerd wordt tegen de grens van de woonbestemming. Het is dan ook allerminst redelijk dat verwacht mag worden dat ten zuiden van de woning nog een tuin (in ieder geval bomen en grasland) gerealiseerd gaat worden en al zeker niet agrarisch gebruikt gaat worden. Hoe denkt uw gemeente dit in de toekomst te waarborgen?

Toepassing beleidsregels van de SVRO

Op pagina 11 van de toelichting wordt simpelweg geconcludeerd dat de betreffende ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de SVRO. Hierbij wordt gemakshalve maar even voorbij gegaan aan het feit dat de gemeente Halderberge een overcapaciteit kent aan woningen van maar liefst 30%, of in concrete aantallen 340 woningen.

De gemeentelijke woningbouwplanning voor de kern Oud Gastel bedraagt al 393 woningen. Dat betekent dus dat de 30% overcapaciteit aan woningen door de gemeentelijke ambities voor de kern Oud Gastel nog eens met circa 15% wordt vermeerderd. Concreet betekent dit dat ongeveer 45 % te veel woningen gepland zijn.

Dat heeft er ook toe geleid dat de provincie Noord Brabant een halt heeft toegeroepen aan de ongefundeerde uitbreiding van de gemeente Halderberge. Elke extra woning, dus ook de onderhavige, is dan te veel.

Bouwplan

In het wijzigingsplan wordt voortdurend gesproken over de bouw van een woning. Het plan behelst echter de bouw van een woning met een forse atelierruimte. Bij eerdere pogingen om op deze locatie iets te ontwikkelen is het altijd de bedoeling om een atelier te realiseren met een vrijstaande woning. Door de milieu hygiënische beperkingen van de locatie kon aan dat plan geen medewerking worden verleend.

Nu is ervoor gekozen om een gebouw dat 27 meter breed is en dat alsnog de mogelijkheid biedt om inpandig een forse atelierruimte te realiseren. Dit blijkt uit het feit dat het woongedeelte een oppervlakte van 230 vierkante meter zal krijgen en dat er dan ruimte over blijft voor een atelier ter grootte van 100 vierkante meter. Hiermee wordt de maximale ruimte benut die op grond van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

Het is ook altijd de bedoeling geweest dat het atelier naast eigen gebruik ook gebruikt kon gaan worden voor het geven van les aan cursisten.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
4

In het artikel in de Halderbergse Bode van 14 augustus 2013 geeft de Initiatiefnemer aan dat zij sinds drie jaar cursussen geeft in een aan de huidige woning aangebouwde atelierruimte. Zij geeft aan op dat moment maar liefst vijf groepen in de week te hebben, met maximaal tien personen per groep.

Client stelt zich dan ook op het standpunt dat onterecht het beeld wordt voorgehouden dat het zou gaan om de bouw van slechts een woning. Verder is het duidelijk dat een aantal van ten minste 50 cursisten per week de nodige eisen stelt aan parkeerruimte. In het voorliggende ontwerpwijzigingsplan wordt slechts rekening gehouden met twee parkeerplaatsen op eigen terrein en wordt de garage hier niet in meegeteld.

Verder is naar het oordeel van client op creatieve wijze in het ontwerpwijzigingsplan de goot- en bouwhoogten van de omliggende woningen geïnterpreteerd. Het overgrote gedeelte van de woningen aan de Vierschaarstraat heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Het zijn nagenoeg allemaal woningen met een bouwlaag + kap.

Bodemgesteldheid

Op pagina 29 van de toelichting wordt wel erg simpel geconcludeerd dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat de bodem ter plaatse is verontreinigd. De gronden rondom Oud Gastel zijn in het verleden mogelijk benut voor de bomenteelt. Het is bekend dat hierbij in forse mate bestrijdingsmiddelen werden toegepast die mogelijk schadelijk zijn voor het beoogde gebruik. Een gericht bodemonderzoek in dit stadium is dan ook vanuit een oogpunt van milieuhygiëne noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan te kunnen garanderen.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft het in kaart brengen van de cultuurhistorie is verzuimd om het ontwerpwijzigingsplan te toetsen aan de vigerende (gemeentelijke) cultuurhistoriekaart.

Archeologisch onderzoek

In de toelichting is ook gesteld dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zou zijn. De daaraan ten grondslag liggende motivering heeft uitsluitend betrekking op rechtstreeks toegelaten activiteiten waarbij volstaan kan worden met een omgevingsvergunning. Dat is hier echter volstrekt niet het geval. Hierbij is sprake van een situatie van een wijzigingsplandoor middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en behoort in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan het gemeentelijke archeologiebeleid getoetst te worden.

Zeker in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven in het ontwerpwijzigingsplan, moet een dergelijk onderzoek worden uitgevoerd.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
5

Flora en fauna

Op pagina 37 van de toelichting wordt al snel tot de conclusie gekomen dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Hierbij past de opmerking dat de quick scan volstrekt onvoldoende is om tot deze conclusie te komen. Het betreffende gebied kent een grote populatie van vleermuizen. Er is verzuimd om de vliegroutes van de vleermuizen nadrukkelijk te onderzoeken. Vanwege de bosrand is gericht onderzoek noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek moet tijdens de schemering worden uitgevoerd. Uit de aanvraag blijkt dat er slechts eenmaal terreinonderzoek is gedaan en blijkens de foto's in het rapport is dat onderzoek midden op de dag uitgevoerd. Een nader vleermuizenonderzoek is dan ook noodzakelijk om een gefundeerde conclusie te kunnen trekken of en zo ja, in welke mate de fauna een belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Ontsluiting van de locatie

Er wordt weliswaar in de toelichting aangegeven dat de ontsluiting van het perceel plaatsvindt via de Vierschaarstraat, maar op geen enkele wijze wordt aangegeven op welke punt van het bouwvlak de ontsluiting daadwerkelijk wordt gesitueerd. Zeker gelet op de verkeer aantrekkende werking van het gebruik (als atelier en cursusruimte) verdient de situering van de ontsluiting nadrukkelijk aandacht.

Parkeerprobleem

De Vierschaarstraat is een smalle B-weg die 4,5 meter breed is en die ondanks de B status intensief wordt gebruikt door agrarisch verkeer, maar ook door een loonbedrijf en twee transportfirma's die in de Vierschaarstraat zijn gevestigd. Dat betekent dat in dit gedeelte van de Vierschaarstraat niemand op de weg of in de berm parkeert. Een ieder heeft de moeite genomen om op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen. Wanneer sprake is van een woning met atelier met ten minste 50 cursisten per week zal het duidelijk zijn dat niet volstaan kan worden met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, maar dat ten minste sprake zou moeten zijn van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein. Overigens wordt er juridisch ook vanuit gegaan dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van de te realiseren woning hoger ligt dan 48 dB. In het wijzigingsplan wordt vervolgens aangegeven dat het college op bepaalde gronden maximaal 5 dB ontheffing kan verlenen. In het wijzigingsplan ontbreekt de motivering waarom er in dit geval ontheffing zou moeten worden verleend. Overigens worden ook vraagtekens geplaatst bij de verkeersintensiteit in de Vierschaarstraat, zoals die blijkbaar is verstrekt door de gemeente Halderberge. Het ontbreekt aan een recente verkeerstelling. De aanname van 500 mve's is zeer laag ingeschat en niet onderbouwd.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
6

Zowel het aantal bewegingen van motorvoertuigen is hoger, als het percentage aantal bewegingen van zwaar verkeer, zoals agrarische voertuigen, vrachtwagencombinaties enzovoort. Dat is ook verklaarbaar door de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijven die aan de Vierschaarstraat gevestigd zijn, als de aanwezigheid van een loonbedrijf en een tweetal vrachtwagenbedrijven. Bovendien wordt de Vierschaarstraat ook benut door bedrijven die gevestigd zijn aan de Melstraat en omgeving.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een woning met een inpandig atelier met een hoogte van 7,5 meter (welke overigens niet in het bestemmingsplanbepalingen is opgenomen) in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woning op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Uitzicht

Cliënt dreigt door het bestemmingsplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de woning en bijgebouwen, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadedalm in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
7

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpwijzigingsplan niet vast te stellen.

Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700.

Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R209825034 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. G.H. Blom
jurist

achmea rechtsbijstand

AANTEKENEN R209910240

Aan de Raad van de gemeente Halderberge
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

Per telefax: 0165-318 858

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

12 november 2014

Onderwerp

Zienswijze ontwerpwijzigingsplan
'Vierschaarstraat, Oud Gastel- Ruimte voor
Ruimte woning'

Ons zaaknummer

R209910240

Uw kenmerk

Behandeld door

Mw. mr. A.M.L. Jasten/Mw. mr. G.H. Blom

Geachte Raad,

U heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Vierschaarstraat, Oud Gastel- Ruimte voor Ruimte woning' ter inzage gelegd. De heer A.M.C. Besters, Vierschaarstraat 28 A, 4751 RP in Oud Gastel is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënt is woonachtig op de Vierschaarstraat 28 A. Op gronden, recht tegenover zijn woning (aan de overzijde van de weg), wordt met dit ontwerpwijzigingsplan de bouw van een woning op de hoek van de Vierschaarstraat- Lange Dreef mogelijk gemaakt.

In de toelichting bij het ontwerpwijzigingsplan is aangegeven dat deze ontwikkeling van de woning onderdeel uitmaakt van een beroep dat is ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge 2011'. Het beroep van initiatiefnemers is gegrond verklaard, waardoor de wijzigingsbevoegdheid in artikel 38.8 definitief is geworden. Dat daar dan nu ook meteen de conclusie aan verbonden kan worden dat ook per definitie medewerking dient te worden verleend kan cliënt niet volgen.

Er zal toch voldaan dienen te worden aan een aantal voorwaarden. Cliënt stelt zich op het standpunt dat aan de betreffende voorwaarden niet wordt voldaan en dat dit de realisatie van een woning op deze locatie in de weg staat. Cliënt kan zich dan ook met de inhoud van dit ontwerpwijzigingsplan niet verenigen.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
12 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
2

Strijdigheid provinciaal beleid

Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr2014)

Zorgvuldig ruimtegebruik

Uw gemeente dient op grond van artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr 2014) zorg te dragen voor ruimtelijke kwaliteit. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving waaronder in ieder geval de een goede landschappelijke inpasbaarheid. Tevens dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Beide aspecten dienen te worden verantwoord.

In het ontwerpwijzigingsplan is in ieder geval geen verantwoording opgenomen waaruit het zorgvuldig ruimtegebruik blijkt. Zeker niet als in beschouwing wordt genomen dat de gemeente Halderberge al een fors overschot heeft aan woningen.

Bouwtitel

Verder vindt cliënt het vreemd dat de bouwtitel er nog niet is. Er is schijnbaar een overeenkomst gesloten aangaande de aanschaf van de benodigde titel, maar zekerheid biedt dat niet. En dat is ook niet voldoende om te kunnen voldoen aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering op grond van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte.

Bouwvlak

Om te voldoen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dient uw gemeente er ook op toe te zien dat de bebouwing compact gerealiseerd wordt. Het bouwvlak in casu is zeer groot en kan veel compacter. Volgens uw gemeente wordt aan die voorwaarde voldaan. Dat had cliënt dan ook verwacht terug te zien in een bouwvlak dat exact aansluit bij de compacte bebouwing dat is echter niet het geval. Het bouwvlak dient dan ook exact gedimensioneerd te worden op de bebouwing.

Op basis van het huidige kaartmateriaal dat bij de wijziging is gevoegd is niet vast te stellen waar de bebouwing wordt gesitueerd binnen het bouwvlak. Er is sprake van bebouwing die 28 meter vanuit de as van de Vierschaarstraat is gesitueerd. Op geen enkele wijze is die situering terug te vinden op het bouwvlak. Ook de strook met agrarische bestemming tussen de nieuwe woonbestemming en de naastgelegen woonbestemming heeft vanwege de beperkte maatvoering geen betekenis. Dit is dan ook niet uitvoerbaar.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
12 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
3

Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning zo zuidelijk mogelijk gesitueerd wordt tegen de grens van de woonbestemming. Het is dan ook allerminst redelijk dat verwacht mag worden dat ten zuiden van de woning nog een tuin (in ieder geval bomen en grasland) gerealiseerd gaan worden en al zeker niet agrarisch gebruikt gaat worden. Hoe denkt uw gemeente dit in de toekomst te waarborgen?

Toepassing beleidsregels van de SVRO

Op pagina 11 van de toelichting wordt simpelweg geconcludeerd dat de betreffende ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de SVRO. Hierbij wordt gemakshalve maar even voorbij gegaan aan het feit dat de gemeente Halderberge een overcapaciteit kent aan woningen van maar liefst 30%, of in concrete aantallen 340 woningen.

De gemeentelijke woningbouwplanning voor de kern Oud Gastel bedraagt al 393 woningen. Dat betekent dus dat de 30% overcapaciteit aan woningen door de gemeentelijke ambities voor de kern Oud Gastel nog eens met circa 15% wordt vermeerderd. Concreet betekent dit dat ongeveer 45 % te veel woningen gepland zijn.

Dat heeft er ook toe geleid dat de provincie Noord Brabant een halt heeft toegevoegd aan de ongefundeerde uitbreiding van de gemeente Halderberge. Elke extra woning, dus ook de onderhavige, is dan te veel.

Bouwplan

In het wijzigingsplan wordt voortdurend gesproken over de bouw van een woning. Het plan behelst echter de bouw van een woning met een forse atelierruimte. Bij eerdere pogingen om op deze locatie iets te ontwikkelen is het altijd de bedoeling geweest om een atelier te realiseren met een vrijstaande woning. Door de milieu hygiënische beperkingen van de locatie kon aan dat plan geen medewerking worden verleend.

Nu is ervoor gekozen om een gebouw te realiseren dat 27 meter breed is en dat alsnog de mogelijkheid biedt om in pandig een forse atelierruimte te realiseren. Dit blijkt uit het feit dat het woongedeelte een oppervlakte van 230 vierkante meter zal krijgen en dat er dan ruimte over blijft voor een atelier ter grootte van 100 vierkante meter. Hiermee wordt de maximale ruimte benut die op grond van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

Het is ook altijd de bedoeling geweest dat het atelier voor eigen gebruik maar ook gebruikt kon gaan worden voor het geven van les aan cursisten.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
12 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
4

In het artikel in de Halderbergse Bode van 14 augustus 2013 geeft de initiatiefneemster aan dat zij sinds drie jaar cursussen geeft in een aan de huidige woning aangebouwde atelierruimte. Zij geeft aan op dat moment maar liefst vijf groepen in de week te hebben, met maximaal tien personen per groep.

Clïent stelt zich dan ook op het standpunt dat onterecht het beeld wordt voorgehouden dat het zou gaan om de bouw van slechts een woning. Verder is het duidelijk dat een aantal van ten minste 50 cursisten per week de nodige eisen stelt aan parkeerruimte. In het voorliggende ontwerpwijzigingsplan wordt slechts rekening gehouden met twee parkeerplaatsen op eigen terrein en wordt de garage hier niet in meegeteld.

Verder is naar het oordeel van cliënt op creatieve wijze in het ontwerpwijzigingsplan de goot- en bouwhoogten van de omliggende woningen geïnterpreteerd. Het overgrote gedeelte van de woningen aan de Vierschaarstraat heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Het zijn nagenoeg allemaal woningen met een bouwlaag + kap.

Bodemgesteldheid

Op pagina 29 van de toelichting wordt wel erg simpel geconcludeerd dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat de bodem ter plaatse is verontreinigd. De gronden rondom Oud Gastel zijn in het verleden mogelijk benut voor de bomenteelt. Het is bekend dat hierbij in forse mate bestrijdingsmiddelen werden toegepast die mogelijk schadelijk zijn voor het beoogde gebruik. Een gericht bodemonderzoek in dit stadium is dan ook vanuit een oogpunt van milieuhygiëne noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan te kunnen garanderen.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft het in kaart brengen van de cultuurhistorie is verzuimd om het ontwerpwijzigingsplan te toetsen aan de vigerende (gemeentelijke) cultuurhistoriekaart.

Archeologisch onderzoek

In de toelichting is ook gesteld dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zou zijn. De daaraan ten grondslag liggende motivering heeft uitsluitend betrekking op rechtstreeks toegelaten activiteiten waarbij volstaan kan worden met een omgevingsvergunning. Dat is hier echter volstrekt niet het geval. Hierbij is sprake van een situatie van een wijzigingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en behoort in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan het gemeentelijke archeologiebeleid getoetst te worden.

Zeker in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven in het ontwerpwijzigingsplan, moet een dergelijk onderzoek worden uitgevoerd.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
12 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
5

Flora en fauna

Op pagina 37 van de toelichting wordt al snel tot de conclusie gekomen dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Hierbij past de opmerking dat de quick scan volstrekt onvoldoende is om tot deze conclusie te komen. Het betreffende gebied kent een grote populatie van vleermuizen. Er is verzuimd om de vliegroutes van de vleermuizen nadrukkelijk te onderzoeken. Vanwege de bosrand is gericht onderzoek noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek moet tijdens de schemering worden uitgevoerd. Uit de aanvraag blijkt dat er slechts eenmaal terreinonderzoek is gedaan en blijkens de foto's in het rapport is dat onderzoek midden op de dag uitgevoerd. Een nader vleermuizenonderzoek is dan ook noodzakelijk om een gefundeerde conclusie te kunnen trekken of en zo ja, in welke mate de fauna een belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Ontsluiting van de locatie

Er wordt weliswaar in de toelichting aangegeven dat de ontsluiting van het perceel plaatsvindt via de Vierschaarstraat, maar op geen enkele wijze wordt aangegeven op welke punt van het bouwvlak de ontsluiting daadwerkelijk wordt gesitueerd. Zeker gelet op de verkeersaantrekkende werking van het gebruik (als atelier en cursusruimte) verdient de situering van de ontsluiting nadrukkelijk aandacht.

Parkeerprobleem

De Vierschaarstraat is een smalle B-weg die 4,5 meter breed is en die ondanks de B status intensief wordt gebruikt door agrarisch verkeer, maar ook door een loonbedrijf en twee transportfirma's die in de Vierschaarstraat zijn gevestigd. Dat betekent dat in dit gedeelte van de Vierschaarstraat niemand op de weg of in de berm parkeert. Een ieder heeft de moeite genomen om op eigen terrein voldoende parkeer ruimte aan te leggen. Wanneer sprake is van een woning met atelier met ten minste 50 cursisten per week zal het duidelijk zijn dat niet volstaan kan worden met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, maar dat ten minste sprake zou moeten zijn van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein. Overigens wordt er juridisch ook vanuit gegaan dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van de te realiseren woning hoger ligt dan 48 dB. In het wijzigingsplan wordt vervolgens aangegeven dat het college op bepaalde gronden maximaal 5 dB ontheffing kan verlenen. In het wijzigingsplan ontbreekt de motivering waarom er in dit geval ontheffing zou moeten worden verleend.

Overigens worden ook vraagtekens geplaatst bij de gegevens van verkeersintensiteit in de Vierschaarstraat, zoals die blijkbaar is verstrekt door de gemeente Halderberge. Het ontbreekt aan een recente verkeerstelling. De aanname van 500 mve's is zeer laag ingeschat en niet onderbouwd.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
12 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
6

Zowel het aantal bewegingen van motorvoertuigen is hoger, als het percentage aantal bewegingen van zwaar verkeer, zoals agrarische voertuigen, vrachtwagencombinaties enzovoort. Dat is ook verklaarbaar door de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijven die aan de Vierschaarstraat gevestigd zijn, als de aanwezigheid van een loonbedrijf en een tweetal vrachtwagenbedrijven. Bovendien wordt de Vierschaarstraat ook benut door bedrijven die gevestigd zijn aan de Meirstraat en omgeving.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een woning met een inpandig atelier met een hoogte van 7,5 meter (welke overigens niet in het bestemmingsplanbepalingen is opgenomen) in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woning op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Uitzicht

Cliënt dreigt door het bestemmingsplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de woning en bijgebouwen, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
12 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
7

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpwijzigingsplan niet vast te stellen.

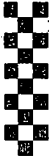
Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700.

Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R209910240 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Mw. Mr. G.H. Blom
jurist



achmea rechtsbijstand

AANTEKENEN R209523542

Aan de Raad van de gemeente Halderberge
Postbus 5
4730 AA OUDENBOSCH

Per telefax: 0165-318 858

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

17 november 2014

Ons zaaknummer

R209523542

Behandeld door

Mw. mr. A.M.L. Josten/Mw. mr. G.H. Blom

Onderwerp

zienswijze ontwerp wijzigingsplan
'Vierschaarstraat, Oud Gastel- Ruimte voor
Ruimte woning'

Uw kenmerk

Geachte Raad,

U heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Vierschaarstraat, oud Gastel- Ruimte voor Ruimte woning' ter inzage gelegd. De heer J.H.A.M. van de Riet, Vierschaarstraat 30, 4751 RR in Oud Gastel is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Client exploiteert een agrarisch bedrijf op zijn perceel. De activiteiten hebben betrekking op het houden van melk- en vleesvee, schapen en de opslag van drijf- en vaste mest. Voor deze activiteiten heeft uw gemeente een milieuvergunning verleend. Op gronden, recht tegenover zijn bedrijf (aan de overzijde van de weg), wordt met dit ontwerp wijzigingsplan de bouw van een woning op de hoek van de Vierschaarstraat -Lange Dreef mogelijk gemaakt.

In de toelichting bij het ontwerp wijzigingsplan is aangegeven dat deze ontwikkeling van de woning onderdeel uitmaakt van een beroep dat is ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Halderberge 2011'. Het beroep van initiatiefnemers is gegrond verklaard, waardoor de wijzigingsbevoegdheid in artikel 38.8 definitief is geworden. Dat daar dan nu ook meteen de conclusie aan kan verbonden dat ook maar medewerking dient te worden verleend. Er zal toch voldaan dienen te worden aan een aantal voorwaarden. Client stelt zich op het standpunt dat aan de betreffende voorwaarden niet is voldaan en dat de bouw van een woning op deze locatie belemmeringen oplevert voor zijn bedrijfsvoering. Met de inhoud van het ontwerp wijzigingsplan kan client zich dan ook niet verenigen.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
2

Strijdigheid provinciaal beleid

Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr2014)

Zorgvuldig ruimtegebruik

Uw gemeente dient op grond van artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr 2014) zorg te dragen voor ruimtelijke kwaliteit. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving waaronder in ieder geval de een goede landschappelijke inpasbaarheid. Tevens dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Beide aspecten dienen te worden verantwoord.

In het ontwerpwijzigingsplan is in ieder geval geen verantwoording opgenomen waaruit het zorgvuldig ruimtegebruik blijkt. Zeker niet als in beschouwing wordt genomen dat de gemeente Halderberge al een fors overschot heeft aan woningen.

Bouwtitel

Verder vindt cliënt het vreemd dat de bouwtitel er nog niet is. Er is schijnbaar een overeenkomst gesloten aangaande de aanschaf van de benodigde titel, maar zekerheid biedt dat niet. En dat is ook niet voldoende om te kunnen voldoen aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering op grond van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte.

Bouwvlak

Om te voldoen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dient uw gemeente er ook op toe te zien dat de bebouwing compact gerealiseerd wordt. Het bouwvlak in casu is zeer groot en kan veel compacter. Volgens uw gemeente wordt aan die voorwaarde voldaan. Dat had cliënt dan ook verwacht terug te zien in een bouwvlak dat exact aansluit bij de compacte bebouwing dat is echter niet het geval. Het bouwvlak dient dan ook exact gedimensioneerd te worden op de bebouwing.

Op basis van het huidige kaartmateriaal dat bij de wijziging is gevoegd is niet vast te stellen waar de bebouwing wordt gesitueerd binnen het bouwvlak. Er is sprake van bebouwing die 28 meter vanuit de as van de Vierschaarstraat is gesitueerd. Op geen enkele wijze is die situering terug te vinden op het bouwvlak. Ook de strook van agrarische bestemming tussen de nieuwe woonbestemming en de naastgelegen woonbestemming heeft vanwege de beperkte maatvoering geen betekenis. Dit is dan ook niet uitvoerbaar.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
3

Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning zo zuidelijk mogelijk gesitueerd wordt tegen de grens van de woonbestemming. Het is dan ook allerminst redelijk dat verwacht mag worden dat ten zuiden van de woning nog een tuin (in ieder geval bomen en grasland) gerealiseerd gaat worden en al zeker niet agrarisch gebruikt gaat worden. Hoe denkt uw gemeente dit in de toekomst te waarborgen?

Toepassing beleidsregels van de SVRO

Op pagina 11 van de toelichting wordt simpelweg geconcludeerd dat de betreffende ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de SVRO. Hierbij wordt gemakshalve maar even voorbij gegaan aan het feit dat de gemeente Halderberge een overcapaciteit kent aan woningen van maar liefst 30%, of in concrete aantallen 340 woningen.

De gemeentelijke woningbouwplanning voor de kern Oud Gastel bedraagt al 393 woningen. Dat betekent dus dat de 30% overcapaciteit aan woningen door de gemeentelijke ambities voor de kern Oud Gastel nog eens met circa 15% wordt vermeerderd. Concreet betekent dit dat ongeveer 45 % te veel woningen gepland zijn.

Dat heeft er ook toe geleid dat de provincie Noord Brabant een halt heeft toegeroepen aan de ongefundeerde uitbreiding van de gemeente Halderberge. Elke extra woning, dus ook de onderhavige, is dan te veel.

Milieu

Zoals gezegd exploiteert cliënt op het perceel Vierschaarstraat 30 een agrarisch bedrijf. Het aantal mve's bedraagt 203. Zijn activiteiten hebben gevolgen voor de omgeving in de vorm van onder meer geluid- en geurhinder. Dit is in het buitengebied echter zeer gebruikelijk te noemen, omdat een buitengebied bedoeld is voor gebruik door agrarische bedrijven.

Geur

In het kader van het geuraspect is aansluiting gezocht bij de Brochure Bedrijven en Milieuzonering. Er is een geuronderzoek uitgevoerd, waaruit zou blijken dat er geen belemmeringen zijn voor de bedrijfsvoering van cliënt. In de conclusie van het onderzoek wordt gesteld indien de nieuw te bouwen woning gebouwd wordt buiten de contouren, is ter plaatse van het geurgevoelige object in kwestie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd en wordt de veehouderij niet (onevenredig) in zijn belangen geschaad.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
4

De juridische regeling van het ontwerpwijzigingsplan is zodanig opgesteld dat het woonvlak 'Wonen' waarbinnen de nieuw te bouwen woning gerealiseerd mag worden, buiten de geurcontour is gelegen van het bedrijf van cliënt. Hierbij wordt geen enkele rekening gehouden met het te realiseren inpandige atelier en het geven van cursussen in de betreffende ruimte.

Als er sprake is van nieuwe bestemmingen in de omgeving van een veehouderij, moet worden onderzocht waar deze gevestigd kunnen worden zonder dat de rechten van de veehouder worden aangetast. Het gaat hierbij om zowel de huidige alsook de toekomstige bedrijfsvoering. Er moet een stankcontour worden berekend die de invloedssfeer van het bedrijf aangeeft. Binnen deze contour mag geen nieuwe woonbestemming worden gelegd. De geurnorm van de stankcontour is afhankelijk van de geurnorm die van toepassing wordt op de nieuwe bestemming. Voor het berekenen van de stankcontour is de vergunningenmodule (V-Stacks vergunningen) niet geschikt. De stankcontour moet worden berekend met de gebiedsmodule (V-Stacksgebied).

Ik merk wellicht ten overvloede op dat in het kader van de ruimtelijke ordening niet vanaf de bestaande emissiepunten (bronnen) maar vanaf de grens van het bouwblok gemeten moet worden. Het staat de veehouder immers vrij om binnen zijn bouwblok het emissiepunt te verplaatsen naar iedere gewenste locatie. Hierbij moet de veehouder op zijn beurt ook rekening houden met bestaande omliggende bebouwing. Er moeten daarom berekeningen worden uitgevoerd waarbij de stankcontour wordt bepaald vanaf de meest bepalende grenzen van het bouwblok (vanaf de hoekpunten). De veehouder heeft, vastgelegd in de milieuvergunning, rechten voor het uitstoten van een bepaalde stankemissie. De parameters als schoorsteenhoogte, gebouwhoogte, ultreesnelheid, diameter van de bron zijn weliswaar ook vastgelegd in de milieuvergunning maar zijn in principe variabel.

Voor het bedrijf van cliënt is allereerst aan de hand van de berekening met V-Stacks vergunning bekeken of huidig vergunde situatie niet reeds leidt tot een overbelaste situatie. Indien dit zo zou zijn zou het bedrijf toch al beperkt worden in eventuele toekomstige uitbreiding. Dit is niet het geval. De rechten voor de uitstoot van het vergunde aantal geureenheden moeten daarom worden beschermd.

Met behulp van het rekenprogramma V-Stacks gebied is een berekening gemaakt van de maximale geurbelasting (= vergund aantal, 7.778 Oue) per hoek van het geldend bouwblok (hoek A t/m E, zie bijlagen). De 5 verschillende contouren zijn vervolgens in Arc-Gis (geografisch computerprogramma) op kaart in beeld gebracht. Vervolgens is handmatig binnen Arc-GIS de omvattende contour getekend. Dit betreft de geurcontour van 8 Oue. Dit is de wettelijke norm die geldt voor woningen in het buitengebied in niet-concentratiegebieden.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
5

Zoals u kunt zien loopt de contour over de betreffende percelen. Het vorenstaande brengt met zich mee dat cliënt in zijn huidige en toekomstige bedrijfsvoering wordt belemmerd, als uw gemeente toch medewerking verleend aan de realisatie van de woning op deze locatie.

In de milieuvergunning van cliënt zijn bepalingen opgenomen voor de afstand tussen het bedrijf van cliënt en omliggende bestaande en tevens toekomstige niet-agrarische woningen. Deze bedraagt 50 meter. Aangezien de afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woonbestemming minder bedraagt, vreest cliënt dat hij in de uitoefening van zijn bedrijf wordt geschaad en dat zijn bedrijf daardoor nu en ook in de toekomst problemen zal krijgen. De nieuwe bewoners zullen gaan klagen over stank.

Geluid

Op grond van de geldende milieuvergunning mag cliënt een bepaalde hoeveelheid geluid produceren. Als gevolg van de realisatie van de gewenste woning is cliënt van mening dat dit niet meer mogelijk zal zijn en moet hij maatregelen nemen om de geluidbelasting te beperken. Dit is cliënt niet van plan. Immers, hij beschikt over een geldende milieuvergunning en mag deze conform de voorschriften uitoefenen. Dat uw gemeente binnen de geluidscontouren een woonbestemming legt, is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat u hiermee bestaande rechten niet respecteert.

Nieuwe ontwikkelingen

In de milieuvergunning is overwogen dat er in de directe omgeving geen ontwikkelingen te verwachten waarmee rekening gehouden moet worden. Met de realisatie van de woning op grond van dit wijzigingsplan

Bouwplan

In het wijzigingsplan wordt voortdurend gesproken over de bouw van een woning. Het plan behelst echter de bouw van een woning met een forse atelierruimte. Bij eerdere pogingen om op deze locatie iets te ontwikkelen is het altijd de bedoeling om een atelier te realiseren met een vrijstaande woning. Door de milieu hygiënische beperkingen van de locatie kon aan dat plan geen medewerking worden verleend.

Nu is ervoor gekozen om een gebouw dat 27 meter breed is en dat alsnog de mogelijkheid biedt om inpandig een forse atelierruimte te realiseren. Dit blijkt uit het feit dat het woongedeelte een oppervlakte van 230 vierkante meter zal krijgen en dat er dan ruimte over blijft voor een atelier ter grootte van 100 vierkante meter. Hiermee wordt de maximale ruimte benut die op grond van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
6

Het is ook altijd de bedoeling geweest dat het atelier naast eigen gebruik ook gebruikt kon gaan worden voor het geven van les aan cursisten. In het artikel in de Halderbergse Bode van 14 augustus 2013 geeft de initiatiefnemer aan dat zij sinds drie jaar cursussen geeft in een aan de huidige woning aangebouwde atelierruimte. Zij geeft aan op dat moment maar liefst vijf groepen in de week te hebben, met maximaal tien personen per groep.

Cléant stelt zich dan ook op het standpunt dat onterecht het beeld wordt voorgehouden dat het zou gaan om de bouw van slechts een woning. Verder is het duidelijk dat een aantal van ten minste 50 cursisten per week de nodige eisen stelt aan parkeerruimte. In het voorliggende ontwerpwijzigingsplan wordt slechts rekening gehouden met twee parkeerplaatsen op eigen terrein en wordt de garage hier niet in meegeteld.

Verder is naar het oordeel van cliënt op creatieve wijze in het ontwerpwijzigingsplan de goot- en bouwhoogten van de omliggende woningen geïnterpreteerd. Het overgrote gedeelte van de woningen aan de Vierschaarstraat heeft een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Het zijn nagenoeg allemaal woningen met een bouwlaag + kap.

Bodemgesteldheid.

Op pagina 29 van de toelichting wordt wel erg simpel geconcludeerd dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat de bodem ter plaatse is verontreinigd. De gronden rondom Oud Gastel zijn in het verleden mogelijk benut voor de bometeelt. Het is bekend dat hierbij in forse mate bestrijdingsmiddelen werden toegepast die mogelijk schadelijk zijn voor het beoogde gebruik. Een gericht bodemonderzoek is dit stadium is dan ook vanuit een oogpunt van milieuhygiëne noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan te kunnen garanderen.

Cultuurhistorie

Voor wat betreft het in kaart brengen van de cultuurhistorie is verzuimd om het ontwerpwijzigingsplan te toetsen aan de vigerende (gemeentelijke) cultuurhistoriekaart.

Archeologisch onderzoek

In de toelichting is ook gesteld dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zou zijn. De daaraan ten grondslag liggende motivering heeft uitsluitend betrekking op rechtstreeks toegelaten activiteiten waarbij volstaan kan worden met een omgevingsvergunning. Dat is hier echter volstrekt niet het geval. Hierbij is sprake van een situatie van een wijzigingsplandoor middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en behoort in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan het gemeentelijke archeologiebeleid getoetst te worden.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
7

Zeker in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven in het ontwerpwijzigingsplan, moet een dergelijk onderzoek worden uitgevoerd.

Flora en fauna

Op pagina 37 van de toelichting wordt al snel tot de conclusie gekomen dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Hierbij past de opmerking dat de quick scan volstrekt onvoldoende is om tot deze conclusie te komen. Het betreffende gebied kent een grote populatie van vleermuizen. Er is verzuimd om de vliegroutes van de vleermuizen nadrukkelijk te onderzoeken. Vanwege de bosrand is gericht onderzoek noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek moet tijdens de schemering worden uitgevoerd. Uit de aanvraag blijkt dat er slechts eenmaal terreinonderzoek is gedaan en blijkens de foto's in het rapport is dat onderzoek midden op de dag uitgevoerd. Een nader vleermuizenonderzoek is dan ook noodzakelijk om een gefundeerde conclusie te kunnen trekken of en zo ja, in welke mate de fauna een belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Ontsluiting van de locatie

Er wordt weliswaar in de toelichting aangegeven dat de ontsluiting van het perceel plaatsvindt via de Vierschaarstraat, maar op geen enkele wijze wordt aangegeven op welke punt van het bouwvlak de ontsluiting daadwerkelijk wordt gesitueerd. Zeker gelet op de verkeer aantrekkende werking van het gebruik (als atelier en cursusruimte) verdient de situering van de ontsluiting nadrukkelijk aandacht.

Parkeerprobleem

De Vierschaarstraat is een smalle B-weg die 4,5 meter breed is en die ondanks de B status intensief wordt gebruikt door agrarisch verkeer, maar ook door een loonbedrijf en twee transportfirma's die in de Vierschaarstraat zijn gevestigd. Dat betekent dat in dit gedeelte van de Vierschaarstraat niemand op de weg of in de berm parkeert. Een ieder heeft de moeite genomen om op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen. Wanneer sprake is van een woning met atelier met ten minste 50 cursisten per week zal het duidelijk zijn dat niet volstaan kan worden met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, maar dat ten minste sprake zou moeten zijn van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein. Overigens wordt er juridisch ook vanuit gegaan dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van de te realiseren woning hoger ligt dan 48 dB. In het wijzigingsplan wordt vervolgens aangegeven dat het college op bepaalde gronden maximaal 5 dB ontheffing kan verlenen. In het wijzigingsplan ontbreekt de motivering waarom er in dit geval ontheffing zou moeten worden verleend.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
8

Overigens worden ook vraagtekens geplaatst bij de verkeersintensiteit in de Vierschaarstraat, zoals die blijkbaar is verstrekt door de gemeente Halderberge. Het ontbreekt aan een recente verkeerstelling. De aanname van 500 mve's is zeer laag ingeschat en niet onderbouwd.

Zowel het aantal bewegingen van motorvoertuigen is hoger, als het percentage aantal bewegingen van zwaar verkeer, zoals agrarische voertuigen, vrachtwagencombinaties enzovoort. Dat is ook verklaarbaar door de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijven die aan de Vierschaarstraat gevestigd zijn, als de aanwezigheid van een loonbedrijf en een tweetal vrachtwagenbedrijven. Bovendien wordt de Vierschaarstraat ook benut door bedrijven die gevestigd zijn aan de Meirstraat en omgeving.

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwplan betreft de bouw van een woning met een inpandig atelier met een hoogte van 7,5 meter (welke overigens niet in het bestemmingsplanbepalingen is opgenomen) in de buurt van de woning van cliënt. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woning op het perceel van cliënt, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Uitzicht

Cliënt dreigt door het bestemmingsplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de woning en bijgebouwen, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning en bedrijf in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënt is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties.

achmea rechtsbijstand

Vervolg op de brief van
17 november 2014

Bestemd voor

Bladnummer
9

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpwijzigingsplan niet vast te stellen.

Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700.

Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R209523542 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. G.H. Blom
jurist