

RAADSVOORSTEL



Gemeente
Halderberge

Raadsvergadering d.d. 26 mei 2016
Collegevergadering d.d. 19 april 2016
Portefeuillehouder: J.C.M. Wierikx

Agendanummer:
Registratienummer: 334096

Voorstel

Vaststelling bestemmingsplan "Rietmade Hoeven" met zienswijzenota

Samenvatting

Directe aanleiding voor het bestemmingsplan is de uitspraak van de Raad van State uit 2014 omtrent het bestemmingsplan Kom Hoeven uit 2013, waarbij een aantal onderdelen is vernietigd. Dit moet worden hersteld. De planologische procedure voor dit postzegelbestemmingsplan aan de Rietmade is doorlopen. Het bestemmingsplan is aangeboden in het kader van vooroverleg en heeft hierna ter inzage gelegen voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Voorstel is om het bestemmingsplan met daarbij behorende zienswijzennota gewijzigd vast te stellen zodat de ontwikkelaar verder kan met aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

Inleiding

In 2013 heeft uw raad in het kader van het project Ruimtelijke Atlas het actualiserend bestemmingsplan Kom Hoeven vastgesteld. In 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op een drietal percelen de bestemming vernietigd. In dit kader is uw raad gehouden om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor deze locaties. De locaties Sprangweg 5 en Bovenstraat 20 Hoeven zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan Kom Hoeven herziening 1, vastgesteld door uw raad op 4 februari 2016. De derde locatie Rietmade wordt in voorliggend separaat bestemmingsplan opgenomen. Op 13 oktober 2015 heeft het college het startsein gegeven voor de bestemmingsplan-procedure.

Het project is opgenomen in de woningbouwprogrammering. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Kom Hoeven was het woningbouwprogramma gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011. De behoefte aan woningbouw, die uit deze prognose bleek, kon geheel ingevuld worden met de projecten die opgenomen waren in het woningbouwprogramma 2012-2022. Gedurende de procedure van dit komplan is de actualisatie 2014 van de provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose verschenen. Uit deze prognose blijkt dat de vraag naar woningen groter geprognostiseerd wordt dan voorheen. Aangezien dit ongeveer gelijktijdig met de uitspraak van de Raad van State viel en het voorstelbaar is dat deze behoefte ook in Hoeven wordt ingevuld, kunnen er vanuit volkshuisvesting geen harde argumenten gegeven worden om op de locatie van de Rietmade geen woningen toe te voegen in het middeldure koopsegment. Het plan kan ontwikkeld worden na afronding van het plan Opperstraat, omdat er dezelfde

woningtypologieën mogelijk zijn. Vooralsnog zijn tien halfvrijstaande woningen ingetekend; het kan echter zijn dat een aantal kavels wordt samengevoegd/herkaveld en verkocht voor een vrijstaande woning, afhankelijk van de vraag vanuit de markt. Op 13 oktober 2015 is besloten het plan in de woningbouwprogrammering op te nemen.

Vervolgens is het vooroverleg met het ontwerpbestemmingsplan opgestart op 29 oktober 2015 gedurende vier weken. In deze periode zijn formele reacties ontvangen waarin is aangegeven akkoord te zijn met het plan mits afdoende aandacht is besteed aan milieuaspecten, zoals geluid, externe veiligheid, bodem en water.

Hierna is het ontwerpbestemmingsplan op 21 januari 2016 (tot en met 2 maart 2016) ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Gemakshalve wordt verwezen naar de bijbehorende zienswijzennota voor de inhoud en beantwoording van deze zienswijzen. De ingediende zienswijzen geven beperkt aanleiding voor inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Om die reden word het plan ter vaststelling aangeboden.

Effecten

Door het vaststellen van het bestemmingsplan zal er een woonbestemming met bouwvlak komen voor maximaal 10 (half)vrijstaande nieuwbouw-woningen aan de Rietmade Hoeven, tussen huisnummers 8 en 10. De benodigde omgevingsvergunning kan in overeenstemming met deze bestemming worden aangevraagd, getoetst en afgegeven.

Overwegingen

1.1 Procedure is doorlopen

Het bestemmingsplan is volgens de wettelijke procedure tot stand gekomen. Het vooroverleg is gevoerd en hierna was er de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periodes is gebleken dat (door en met kleine aanpassingen) het plan doorgang kan vinden. Het enige wat nog voor de procedure noodzakelijk is, is vaststelling van het bestemmingsplan en de zienswijzennota en vervolgens het publiceren van dat besluit in het kader van beroep.

1.2 Zienswijzen leiden deels tot aanpassing

De ingediende 4 zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden niet tot een fundamentele aanpassing van het plan. Slechts wordt in de regels een bepaling toegevoegd om een minimale afstand te borgen tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens alsmede wordt op de verbeelding de hoogtemaatvoering in overeenstemming gebracht met het voorziene bouwplan.

Risico's

De kans blijft altijd bestaan dat een bezwaarmaker na beantwoording van zijn of haar zienswijzen niet tevreden is of het niet met de beslissing eens is. Daarvoor is er na vaststelling van het bestemmingsplan en bekendmaking van dat besluit, de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan beroep worden ingesteld door een derde die aantoont niet in staat te zijn geweest om binnen de zes weken termijn een zienswijze kenbaar te maken of een derde die het niet eens is met de gewijzigde vaststelling.

Middelen

Financiële middelen

Met de ontwikkelaar, die de grond recent heeft gekocht van een tweetal grondeigenaren (en de erven ervan) is op 16 november 2015 een overeenkomst afgesloten waarmee de risico's voor de gemeente nihil zijn. De kosten voor de verdere procedure, civieltechnische werkzaamheden, toezicht, begeleiding en controle én een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen liggen geheel bij de ontwikkelaar. De eventuele planschade die voortvloeit uit

de planologische mutatie is eveneens voor rekening van deze ontwikkelaar als initiatiefnemer.

Overige middelen

De gemeente heeft geen kosten voor wat betreft deze ontwikkeling; de ambtelijke kosten worden verder gedekt door de legesverordening en overige benodigde stukken en onderzoeken zijn door of namens de ontwikkelaar aangeleverd.

Administratieve druk

Met dit bestemmingsplan komt een actueel toetsingskader tot stand in lijn met de eerdere uitspraak van de Raad van State.

Uitvoering / verdere procedure

Na besluitvorming van uw gemeenteraad wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Halderbergse Bode, de gemeentelijke website en de Staatscourant. Het plan wordt digitaal ontsloten via www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens is er gedurende zes weken de mogelijkheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State door belanghebbenden.

In deze tussenliggende periode danwel hierna kan de ontwikkelaar of een eventuele rechtsoptvolger de benodigde stukken voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen in orde maken. Dan kan na het in werking treden van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning worden aangevraagd, getoetst en verleend.

Overleg gevoerd met

Tijdens de procedure heeft overleg plaatsgevonden met diverse personen, zowel intern als extern. Het bestemmingsplan is in eerste instantie intern en door de OMWB getoetst. Deze resultaten zijn opgenomen in het plan alvorens deze in het kader van vooroverleg aan te bieden. Vervolgens is tijdens het vooroverleg met verschillende externe partners overleg gevoerd, onder andere de provincie en het waterschap. Al die reacties zijn in het bestemmingsplan opgenomen en verwerkt.

Daarnaast is het plan door de portefeuillehouder en het college akkoord bevonden voor vaststelling door de gemeenteraad. In dit kader heeft het college reeds op 19 april 2016, op verzoek voor ontheffing van de Wet geluidhinder, hogere grenswaarden vanwege het wegverkeerslawaai op de Sint Bernardusstraat vastgesteld. Dit besluit is in ontwerp gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd en is onlosmakelijk met dit bestemmingsplan verbonden. Tegen dit ontwerp is geen ontvankelijke inhoudelijke zienswijze ingekomen.

Burgerparticipatie

De betrokken omwonenden van de locaties zijn vooraf meerdere malen over (de inhoud van) het bestemmingsplan formeel en informeel door de gemeente, ontwikkelaar en voormalige eigenaren geïnformeerd. Op 1 februari 2016 is een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Communicatie

De ter inzage legging is via de Halderbergse Bode, de Staatscourant, via onze gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gecommuniceerd. Daarnaast heeft het bestemmingsplan fysiek ter inzage gelegen bij onze servicebalie. Dit zal ook zo gebeuren bij het vastgestelde bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen krijgen hiervan persoonlijk bericht bij beantwoording.

Het spreekt voor zich dat het uw raad vrij staat een bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Regel is dat een dergelijke wijziging 'in aard en omvang' niet zodanig groot mag zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld

(uitspraak Afdeling Bestuursrecht Raad van State van 9 november 2011, 201002780/1/R1). Het gaat om de regels en verbeelding, en niet om de toelichting op het plan, welke immers niet-juridisch bindend is. Als een bestemmingsplan qua regels en/of de verbeelding gewijzigd wordt vastgesteld, moet duidelijk in de bekendmaking worden verwoord welke de wijzigingen zijn. Ook kan op dat moment beroep worden ingesteld door derden, die zich niet eerder in het plan hebben gemengd en bezwaar hebben tegen de wijziging. Ook geeft dit in casu mogelijk aanleiding voor de provincie om een reactieve aanwijzing in te dienen. Geadviseerd wordt om beperkt inhoudelijke wijzigingen aan te brengen.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan "Rietmade Hoeven" ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzennota vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Rietmade Hoeven" gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge.

Bijlage:	Zienswijzennota
Ter inzage:	Bestemmingsplan "Rietmade Hoeven" en bijbehorende bijlagen

RAADSBESLUIT



De raad van de gemeente Halderberge;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2016;

gelet op het artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de 'Verordening ruimte 2014' van de Provincie Noord-Brabant;

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van 19 april 2016 tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder;

gelet op het bestemmingsplan "Rietmade Hoeven";

B E S L U I T :

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan "Rietmade Hoeven" ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzennota vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Rietmade Hoeven" NL.IMRO.1655.BP2009-C001 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Halderberge d.d. 26 mei 2016,

de griffier,

A. Koenen

de voorzitter,

G.A.A.J. Janssen

Zienswijzennota bij ontwerp-bestemmingsplan Rietmade Hoeven

NL.IMRO.1655-BP2009-B001

OR338837

Een ontwerp-bestemmingsplan Rietmade Hoeven heeft met diverse bijlagen ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Oudenbosch alsmede digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl, vanaf 21 januari t/m 2 maart 2016. Van de terinzage is een bekendmaking geplaatst in de Halderbergse Bode en de Staatscourant op 20 januari 2016. Eenieder is in de gelegenheid gesteld bij de gemeenteraad van Halderberge een zienswijze in te dienen.

Tijdig, voor 2 maart 2016, is een viertal verschillende zienswijzen ingediend door:

1. Arag Rechtsbijstand, mw. Mr. D. van de Weerdt namens mw. P.A.E. Jongenelen en dhr. M.E. van den Bos, Rietmade 4 te 4741 DX Hoeven, ontvangen 23 februari 2016, OR336462;
2. Dhr. H.J.W. de Rooij, Rietmade 5 te 4741 DX Hoeven, ontvangen 29 februari 2016, OR336862;
3. Dhr. M.A.J. Voermans, Sint Bernardusstraat 13 te 4741 RP Hoeven, ontvangen 29 februari 2016, OR336921;
4. Dhr. P. van Tienen en Mevr. F. van Tienen, Rietmade 8 te 4741 DX Hoeven, ontvangen 1 maart 2016, OR337085.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De diverse zienswijzen houden samenvattend in:

1. Arag Rechtsbijstand, mw. Mr. D. van de Weerdt namens mw. P.A.E. Jongenelen en dhr. M.E. van den Bos, Rietmade 4 te 4741 DX Hoeven, d.d. 23 februari 2016;
 - a. Bouwaanduiding Twee-aan-een/vrijstaand. Is de bouw van maximaal 10 vrijstaande woningen onderzocht? Is het eveneens haalbaar om ter plaatse van het plangebied 5, of een ander aantal, vrijstaande woningen te realiseren?

De bouw van 10 vrijstaande woningen is niet onderzocht of in een eerder stadium ter sprake gekomen in de planontwikkeling. De reden hiervan is dat de omvang van het plangebied hiervoor niet ruim genoeg van opzet is, met inachtneming ook de functies wijkontsluiting en waterberging. Met het oog op veranderende marktomstandigheden is het wel wenselijk om voldoende flexibiliteit te behouden in dit bestemmingsplan naar de toekomst toe. Vandaar dat dit ontwerp-bestemmingsplan ook de realisatie van vrijstaande woningen mogelijk maakt; Om voldoende afstand te kunnen borgen tussen de woningen zal in de regels een lid worden toegevoegd met minimale afstanden tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens. Bij vrijstaande woningen is dit 3 meter aan beide zijden; bij halfvrijstaande woningen 3 meter aan één zijde.
 - b. Hoe zeker is de aanleg van de wadi en de optie om de regenwaterafvoer van het gebied deels af te koppelen van het gemengde rioleringsstelsel en het regenwater ook via deze wadi te infiltreren?

In het concept inrichtingsplan wordt uitgegaan van het realiseren van de wadi ten behoeve van de wateropgave. Er worden mogelijkheden verkend om dit zonder noodoverstort uit te voeren vanwege de positionering van de monumentale boom thv de potentiële noodoverstort. Een andere optie is om aan te koppelen op de bestaande riolering.

De boorstaten geven aan dat de ondergrond valt in de klasse zandig, zeer fijn. Dit betekent dat de ondergrond kan infiltreren.

Er zijn berekeningen gedaan om te kijken of het ontworpen HWA (hemelwaterafvoer)-stelsel voldoende capaciteit heeft om het water af te voeren wanneer dit een IT-riool (infiltratie transport riool) zou worden. Deze berekeningen geven in het positiefste geval aan dat de leiding het makkelijk kan afvoeren, in het negatiefste geval zal de leiding te weinig berging hebben. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid slib tussen het zand. Echter kan dit niet bepaald worden uit de boorstaten. Om deze reden wordt er vanuit gegaan dat er in het IT-riool een overstort wordt geplaatst naar de wadi toe.

Aan het bestemmingsplan is een realisatieovereenkomst gekoppeld, gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, waarin de civieltechnische aspecten worden verzekerd. Hoewel de toename van het verhard oppervlak in het plangebied zelf kleiner is dan 2000 m² waardoor er geen verplichting is om in het plangebied het hemelwater op te vangen, wordt de ontwikkelaar toch een infiltratiebassin opgelegd om ook de bestaande omgeving te ontlasten qua water.

Tot slot is een positief advies van het waterschap ontvangen.

c. Uitspraak Raad van State

Sinds de uitspraak van de Raad van State zijn inderdaad meer dan 26 weken verstreken; in de tussenliggende periode zijn tussen partijen gesprekken en onderhandelingen gevoerd om tot de planontwikkeling te komen, passend binnen de herziene provinciale prognosecijfers uit 2014. Deze opmerking nemen we voorts voor kennisgeving aan.

d. Ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg dienen 3 bomen te worden gekapt. Is er een kapvergunning nodig en wordt deze verleend?

De drie bomen hebben geen monumentale waarde, waardoor er geen kapvergunning benodigd is om de ontsluiting van het plangebied mogelijk te maken.

e. Is er een actuele regionale behoefte voor de bouw van 10 (half)vrijstaande woningen in de kom Hoeven?

In paragraaf 3.3.2 en 3.3.3 uit de plantoelichting wordt op deze vraagstelling ingegaan. Voorts is gebleken dat bij de overige nieuwbouwwoningen (tweekappers) in Hoeven te veel vraag voor het aanbod is geweest. Een aantal inschrijvers is daarom al doorgeschoven cq. opgevangen naar Rietmade.

f. Is de ontwikkeling van 10 woningen aan de locatie Rietmade tegenstrijdig aan de Structuurvisie Halderberge 2025 welke is aangemerkt als 'behouden: kleinschalige aanpassingen'?

Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van bestaand stedelijk gebied. Met het oog op de inbreiding en herontwikkeling van locaties met behoud van waarden sluit deze ontwikkeling goed aan bij de visie van de gemeente. De locatie is als kleinschalig aan te merken.

g. Hoe verhoudt het bebouwd/verhard oppervlak zich ten opzichte van onbebouwd oppervlak in relatie tot waterberging?

Het klopt dat de afwatering in de tuinen niet is meegenomen in de berekening voor afwatering in het openbaar gebied. Verder verwijzing reactie punt b.

h. In hoeverre is het akoestisch rapport bruikbaar als onderlegger voor de 10 woningen en bijbehorende verkaveling?

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt het mogelijk om hier 10 twee-onder-een kapwoningen te realiseren in de voorgestelde opzet. Hoewel bezwaarmakers zelf al aangeven niet belanghebbend te zijn –er wordt niet voldaan aan de relativiteitsvereiste (geluidsnormen die gelden voor nieuwbouw zijn niet geschreven om de belangen van omwonenden te beschermen. Deze normen

zijn bedoeld om het leefklimaat in de nieuwbouw zelf te beschermen)- zijn ze van mening dat de hogere waarden voor het hele gebied moeten worden vastgesteld. Dit komt naar hun mening in het akoestisch rapport niet tot uitdrukking.

Deze laatste constatering is juist. Het rapport is daarop echter niet aangepast; volstaan is met een aanvullende passage in de bestemmingsplan-toelichting alsmede is in de aanvraag voor ontheffing en het besluit Hogere waarden Wgh meerdere malen aangegeven dat de ontheffing het gehele gebied c.q. bouwvlak betreft en niet per woning wordt verleend.

Het onderzoek is toepasbaar voor alle planontwikkelingen waarbij de gevels passen binnen het aangegeven bouwvlak.

- i. Gevreesd wordt voor een toename van het verkeer. Hoe wordt het bouwverkeer afgewikkeld, met een druk op de verkeersveiligheid.
Zie reactie punt l.
- j. Hoe wordt er omgegaan met gewijzigde zichtlijnen?
De planontwikkeling vindt plaats binnen de vigerende bestemming Wonen. In die zin is het voorstelbaar dat er op deze locatie woningen gerealiseerd worden, daar het een gemeentelijk/landelijk beleid is om locaties in te breiden alvorens actief te kijken naar uitbreidingslocaties in de gemeente Halderberge. Het ontwerp-bestemmingsplan houdt in die zin minder rekening met het aspect uitzicht bij de selectie van inbreidingslocaties. Een recht op vrij uitzicht bestaat niet. De nieuwe woningen worden wel zodanig op het perceel gepositioneerd dat deze stedenbouwkundig aansluiten bij de buurwoningen nummers 8 en 10. De reden dat het perceel tot dusver niet ontwikkeld is, is vooral ingegeven door de inmiddels vervallen LPG-milieucirkel. De stedenbouwkundige en logische opbouw van de wijk/buurt laat zien dat altijd al te voorzien was dat het perceel voor woningbouw in aanmerking zou komen op enig moment.

Conclusie:

Naar aanleiding van punt 1a wordt in de regels een lid toegevoegd met betrekking tot minimale afstand ten opzichte van de perceelsgrens.

- 2. Dhr. H.J.W. de Rooij, Rietmade 5 te 4741 DX Hoeven, d.d. 29 februari 2016;
- k. Hoe verhoudt het bebouwd/verhard oppervlak zich ten opzichte van onbebouwd oppervlak in relatie tot waterberging.
Zie reactie punt b en g.
- l. De breedte van de infrastructuur en bemeten aansluiting van de Rietmade op de President Hopstakenlaan, het ontbreken van trottoirs en wijze afwikkeling bouwverkeer.
 - De extra verkeersbewegingen voor 10 extra woningen in relatie tot de huidige situatie zijn zeer beperkt. Deze kunnen conform gemeentelijk beleid verwerkt worden op het bestaande wegennet. Hiertoe is het gekozen wegprofiel van de nieuwe lus aan de bestaande Rietmade conform het huidige wegprofiel.
 - Het nieuwe wegprofiel sluit aan bij de huidige Rietmade, waardoor er in de lus geen trottoirs worden gerealiseerd.
 - Het bouwverkeer voor deze locatie wordt waar mogelijk gereduceerd en bij voorkeur via een eenzijdige verkeerscirculatie afgewikkeld. Het profiel van de Rietmade is breed genoeg voor eenzijdige afwikkeling. Op het moment is de Rietmade ook vrij toegankelijk voor de vuilniswagens. De verwachting

is dat er gedurende een periode van 5 maanden ca. 12 vrachtwagens per week benodigd zijn voor materiaaltoevoer. In deze 5 maanden bevinden zich ook tussenpozen waar geen bouwverkeer benodigd is. Hierdoor kan de verkeersdruk binnen de Rietmade worden verdeeld en de overlast worden beperkt. Met de omwonenden wordt nader overleg gevoerd over de verkeersafwikkeling van bouwverkeer.

Zie verder paragraaf 4.5 uit de plantoelichting.

- m. Parkeerproblemen worden verwacht.

Zie onder u.

- n. Vrijstaande woningen op de locatie zijn logisch gezien de omliggende bebouwing. Anders dan in de toelichting is gesteld, zijn de omliggende woningen geen halfvrijstaande woningen.

Zie reactie a. Met de halfvrijstaande woningen, worden de woningen in de President Hopstakenlaan bedoeld.

- o. Is de ontwikkeling van 10 woningen aan de locatie Rietmade tegenstrijdig aan de Structuurvisie Halderberge 2025 welke is aangemerkt als 'behouden: kleinschalige aanpassingen'?

Zie reactie f.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Dhr. M.A.J. Voermans, Sint Bernardusstraat 13 te 4741 RP Hoeven, d.d. 28 februari 2016;

- p. De hoogte van de voorgenomen bebouwing wijkt af van de nokhoogte van de overige bebouwing in de directe omgeving, met gevolgen voor zicht en privacy.

Het ontwerp van de 10 woningen is door welstand voorstelbaar geacht in de huidige situatie en bebouwing, zie het preadvies van 8 december 2015 en het advies van 8 maart 2016. Het bouwplan gaat uit van een goothoogte van 5,5 meter en een nokhoogte van 10,5 meter. De woning van bezwaarmaker staat op 50 meter van het plangebied. Dit is niet een ongebruikelijke of te kleine afstand in dit soort stedelijke gebieden. Elders in de wijk staan woningen waarbij achtergevels op circa 30 meter van elkaar staan. Bezwaarmaker heeft bovendien in de achtertuin een fors bijgebouw, qua oppervlakte en hoogte. De nokhoogte van dit bijgebouw is circa 5,50 meter en belemmert reeds, over en weer, het zicht tussen Sint Bernardusstraat 13 en de nieuwbouwwoningen Rietmade, zeker nu diezelfde achtertuin forse begroeiing kent. De vrees voor verlies aan zicht en privacy is ongegrond. Op de plankaart staat nu nog een maximale goothoogte van 6 meter en nok van 11 meter; naar aanleiding van de zienswijze wordt de planverbeelding aangepast conform het bouwplan.

Verder zie reactie j.

- q. Hoe verhoudt het peil van het plan zich tot het peil van de reeds aanwezige bebouwing?

De 10 woningen en het wegprofiel gaan uit van het huidige peil ter hoogte van de toekomstige verbindingen aan de huidige Rietmade.

- r. Hoe verhoudt het bebouwd/verhard oppervlak zich ten opzichte van onbebouwd oppervlak in relatie tot waterberging.

Zie reactie punt b en g. Overigens is in de maatvoering van 1925 m², genoemd in paragraaf 4.3 van de plantoelichting, al een aandeel tuinverharding 500 m² meegerekend.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Op de planverbeelding worden de hoogten aangepast conform het bouwplan.

4. Dhr. P. van Tienen en Mevr. F. van Tienen, Rietmade 8 te 4741 DX Hoeven, d.d. 27 februari 2016;

s. Afstand bebouwing tot waardevolle boom

Het bestemmingsplan gaat over de goede ruimtelijke ordening. In principe staat de aanwezigheid van de boom (kad. perceel HVN00 D 3220 G 0, kenmerk H 24) hier los van. Ook met de boom is er een goede ruimtelijke ordening mogelijk. De boom is inpasbaar in het plan.

Er is onderzoek verricht naar de boom in kwestie en de mogelijkheden met betrekking tot bebouwing.

Een eik op perceel Rietmade 8 (in de heg) is vermeld op de Lijst waardevolle bomen Halderberge 2011. Voor kap van die boom zou een omgevingsvergunning nodig zijn.

Bij behoud van de boom is het navolgende relevant: De aan te houden afstand is minder groot dan bezwaarmaker stelt, omdat gedurende de eerste 45 levensjaren van de boom, de wortels niet naar het plan Rietmade konden doorgroeien, vanwege de toen nog niet gedempte sloot. Pas 20 jaar terug, na demping, zijn de wortels doorgegroeid. Als vuistregel dient een minimale afstand tussen de stam van de boom en de insteek van de ontgraving van afgerond 3 meter te worden aangehouden ($8 \times 0,7 + 5,60$. dwz een straal 2,80). De minimaal benodigde kluitdiameter aan stabiliteitswortels is 8x de stamdiameter (vuistregel).

Kleine ingrepen hebben in dit gedeelte van de groeiplaats een beperkte invloed op de verdere ontwikkeling en omloopduur van de boom. Als er voldoende bewortelbaar bodemvolume beschikbaar blijft, zal de boom een beperkte wortelschade elders kunnen compenseren.

Waar nodig, kan het bouwplan worden aangepast.

t. Wadi in het openbaar plantsoen en overstort naar watergang Brabantse Delta

Zie reactie b en g.

u. Hoe zijn mogelijke parkeerproblemen voorzien door toenemende verkeersdruk?

Voor het bepalen en handhaven van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen conform de Kadernota parkeren 2012-2016. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor de ontwikkeling moet en zal binnen het plangebied gerealiseerd worden. Het aspect verkeer en parkeren vormt conform gemeentelijk beleid geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Zie paragraaf 4.5 uit de plantoelichting.

v. Hoe wordt bouwverkeer afgewikkeld, hetgeen een druk legt op de verkeersveiligheid?

Zie reactie punt l.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Samenvattend zijn de vier zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Rietmade Hoeve ongegrond met uitzondering van de onderdelen 1a (waarborgen stedenbouwkundige uitgangspunten als er vrijstaande woningen komen) en 3p (hoogtemaatvoering verbeelding afstemmen op bouwplan). Genoemde onderdelen zijn gegrond en leiden tot planaanpassing.

Beschikking hogere waarden Wet geluidhinder (332997) 'Bestemmingsplan Rietmade Hoeven'



AANVRAAG

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge heeft het verzoek d.d. 1 december 2015 (OR332992) ontvangen van Heijmans Vastgoed B.V., Graafsebaan 65 te 5248 JT Rosmalen om vaststelling van hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder ten behoeve van maximaal 10 nieuwbouwwoningen aan de Rietmade te Hoeven, tussen de nummers 8 en 10. Bij de aanvraag is een rapportage van een akoestisch onderzoek gevoegd. Deze rapportage, opgesteld door Buro DB, d.d. 30 oktober 2015, rapportnummer RPT 15160708-03, is door ons beoordeeld en akkoord bevonden.

Het college stelt vast dat het verzoek betrekking heeft op een situatie waarbij een bouwvlak is geprojecteerd voor maximaal 10 (half)vrijstaande nieuwbouw woningen aan de Rietmade te Hoeven in een binnenstedelijk gebied, waarvoor ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt. Het bouwvlak is gelegen tussen bestaande woningen, op een schapenweide. De berekende geluidbelasting, inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder, wordt met 5 dB overschreden en bedraagt ten hoogste 53 dB ten gevolge van het wegverkeer over de Sint Bernardusstraat. De berekende geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.

OVERWEGINGEN

Het vergroten van de afstand tussen het bouwvlak en de Sint Bernardusstraat Sprangweg stuit op stedenbouwkundige en praktische bezwaren. De keuze van het bouwvlak is gebaseerd op de naastgelegen voorgevellijnen.

Bronmaatregelen

Bij maatregelen aan de geluidbron, het verkeer op de Sint Bernardusstraat, wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Er zijn twee oorzaken van geluidproductie, namelijk het motorgeluid en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Bronmaatregelen kunnen worden gevonden in een verlaging van de verkeerintensiteiten, in het verlagen van de maximum snelheid, stillere voertuigen en in het toepassen van een geluidarm wegdek.

- Het verlagen van de verkeersintensiteiten valt niet binnen de mogelijkheden van de initiatiefnemer van het plan.
- Het verlagen van de maximum snelheid naar 30 km/uur is gezien de aard en de functie van de Sint Bernardusstraat (provinciale weg N640) niet wenselijk. Bovendien neemt alsdan de geluidbelasting beperkt af; de voorkeursgrenswaarde zal nog altijd worden overschreden.
- Stillere voertuigen: een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende binnen de scope van dit plan niet realistisch.
- Bronmaatregelen, in de vorm van het toepassen van een geluidsarm wegdek kunnen in principe wel worden toegepast. De kosten hiervan staan echter niet in verhouding met het milieuvoordeel bij een woning zodat deze maatregel als niet doelmatig noch financieel haalbaar kan worden beschouwd. Een geluidsreducerend wegdek leidt niet tot een voldoende verlaging van de overschrijding. Een dunne deklaag type B verlaagt de belasting slechts met 2 à 3 dB. De kosten zijn tot 2 maal zo hoog als normaal asfalt.

Overdrachtsmaatregelen

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Binnen de plangrenzen is voor het treffen van overdrachtsmaatregelen in de vorm van een wal of een scherm niet voldoende ruimte aanwezig. Buiten de plangrenzen is die ruimte er wel maar de initiatiefnemer heeft daar geen zeggenschap over; bovendien zou dit een scherm moeten zijn van 300 meter lang en 2 meter hoog. Dit is een te omvangrijke maatregel die ook een

knelpunt veroorzaakt met de erfontsluiting van een aantal woningen aan de N640. Een adequate afscherming is ook niet goed inpasbaar in verband met bomen en wellicht kabels en leidingen. Deze maatregel kost bovendien circa €30.000,-.

Maatregelen aan de woning

Een andere mogelijkheid is het toepassen van dove gevels aan de noordzijde van de woningen. Dit zijn gevels zonder te openen delen welke voor de Wet geluidhinder niet aan de geluidsnorm hoeven te voldoen. Het toepassen van dove gevels bij de beoogde woningen is echter geen gewenste oplossing. De tuinen bij de woningen zijn gesitueerd aan de noordzijde en zonder te openen delen in de noordgevels zijn deze vanuit de woning moeilijk te bereiken. Dat gaat ten koste van het woongenot. Daarnaast zijn dove gevels niet strik noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren.

Kortom, maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.

Geluidluwe buitenruimte

Daar ontheffing wordt gevraagd voor wegverkeerslawaai tot een waarde van maximaal 53 dB geldend voor het hele bouwvlak, dient voor de woningen een geluidluwe buitengevel of buitenruimte veiliggesteld te worden en dient er tenminste één verblijfsruimte aan deze gevel gesitueerd te worden. Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek, opgesteld door Buro DB, d.d. 30 oktober 2015, blijkt dat alle woningen over een geluidsluwe zijde zullen beschikken. De gecumuleerde geluidsbelasting op de woningen (noordzijde) c.q. het bouwvlak is maximaal 55 dB. Met deze maximale geluidsbelasting ligt het niet in de verwachting dat moet worden voorzien in aanvullende geluidwerende voorzieningen. Wel zal dit bij de bouw van de woningen worden gecontroleerd. Ook moet aan de geldende binnenwaarden worden voldaan.

Verdergaande doeltreffende maatregelen gericht op het verminderen van de geluidsbelasting op de gevel van de woning vanwege de genoemde weg tot 48 dB zijn, overwegende de bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard, niet noodzakelijk.

Het ontwerpbesluit heeft -gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Rietmade Hoeven- met ingang van 21 januari 2016 (tot en met 2 maart 2016) zes weken terinzage gelegen; in deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. Wel zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. In één van de zienswijzen zijn vraagtekens gezet bij de bruikbaarheid van het akoestisch rapport in de geluidsprocedure. Hoewel bezwaarmakers zelf al aangeven niet belanghebbend te zijn –er wordt niet voldaan aan de relativiteitsvereiste (geluidsnormen die gelden voor nieuwbouw zijn niet geschreven om de belangen van omwonenden te beschermen. Deze normen zijn bedoeld om het leefklimaat in de nieuwbouw zelf te beschermen)- zijn ze van mening dat de hogere waarden voor het hele gebied moeten worden vastgesteld. Dit komt in het akoestisch rapport niet tot uitdrukking.

Deze laatste constatering is juist. Het rapport is daarop echter niet aangepast; volstaan is met een aanvullende passage in de bestemmingsplan-toelichting alsmede is in de aanvraag voor ontheffing en onderhavig besluit meerdere malen aangegeven dat de ontheffing het gehele gebied betreft en niet per woning wordt verleend.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge:

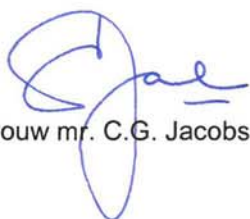
gelet op de Wet geluidhinder, en de notitie "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder; Interim-beleid voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai";

Besluiten:

- als hogere grenswaarde voor het bouwvlak aan de Rietmade Hoeven, tussen de nummers 8 en 10, bedoeld voor maximaal 10 woningen, in het bestemmingsplan in voorbereiding 'Rietmade Hoeven' vast te stellen de waarde van maximaal 53 dB ten gevolge van de Sint Bernardusstraat Hoeven;
- een afschrift van dit besluit, met een verklaring van eensluidendheid, zoals beschreven in de Uitvoeringsregeling Kadasterwet, ter inschrijving van de openbare registers, aan te bieden aan het regiokantoor van het Kadaster.

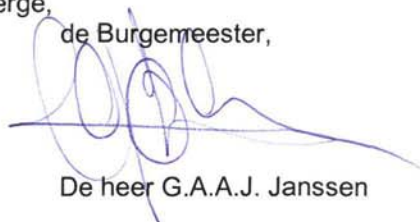
d.d. 19 april 2016

burgemeester en wethouders van Halderberge,
de secretaris,



Mevrouw mr. C.G. Jacobs

de Burgemeester,



De heer G.A.A.J. Janssen

Toelichting inschrijven in openbare registers

Onderstaande eisen hebben betrekking op de voor het Kadaster bestemde stukken die op papier voor inschrijving worden aangeboden.

1. De afschriften (besluit, enz.) mogen op gewoon blanco papier worden aangeleverd; de speciale Kadasterformulieren (ook wel bekend als Rijksformulieren) behoeven niet meer te worden gebruikt
2. Boven- en ondermarges moeten tenminste 2 centimeter te zijn, een marge van 5 centimeter in de linkerkantlijn moet worden aanhouden.
3. De voor inschrijving bedoelde stukken moeten rechtsboven voorzien zijn van een paginanummer en hoeven niet geparafeerd te zijn. De paginanummering mag met de hand worden toegevoegd.
4. Binnen de vrij te houden 2 centimeter ondermarge dient aan de linkerzijde de tekst Hypotheken 4 te worden opgenomen. De tekst Hypotheken 4 mag met de hand op het formulier worden geschreven.
5. Bijlagen groter dan A4-formaat (maar kleiner dan of gelijk aan A0-formaat) dienen als afzonderlijk afschrift te worden bijgevoegd, en zullen dus, net als het stuk waarvan de bijlage deel uitmaakt, een eigen verklaring van eensluidendheid moeten bevatten.
6. Voorzien van een verklaring van eensluidendheid (zie hierna)
7. Het geheel dient ongevouwen te worden aangeboden

De verklaring van eensluidendheid

Het besluit zal nagenoeg altijd ondertekend worden door de burgemeester en de secretaris in uitvoering van een besluit van B&W.

In de Uitvoeringsregeling Kadasterwet (art.3, lid 3) is bepaald dat een verklaring van eensluidendheid wordt getekend door de ondertekenaar(s) van het stuk, dan wel door één (of meer) van hen die daartoe uitdrukkelijk in het stuk gemachtigd zijn. De verklaring bevat de volledige voornamen en namen, woonplaats met adres van degene die de verklaring ondertekent (adres van de betreffende gemeente mag worden opgevoerd) en wordt als laatste geplaatst op de voor het Kadaster bestemde stukken. Een notaris mag de verklaring eveneens tekenen.

Ondergetekende/n, (voornamen en naam voluit) , burgemeester van de gemeente, (mag adres van de gemeente zijn), en (voornamen en naam voluit), secretaris van de gemeente, (mag adres van de gemeente zijn), verklaart/verklaren dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Voor de inschrijving in de openbare registers brengt het kadaster een geringe vergoeding in rekening (ca. € 50,-). Voor de actuele tarieven wordt verwezen naar de website van het kadaster.