

Uitspraken

ZAAKNUMMER 201104746/1/R3
DATUM VAN UITSPRAAK woensdag 25 april 2012
TEGEN de raad van de gemeente Oosterhout
PROCEDURESOORT Eerste aanleg - enkelvoudig
RECHTSGEBIED Ruimtelijke-orderingskamer -
Bestemmingsplannen
Noord-Brabant



201104746/1/R3.
Datum uitspraak: 25 april 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1] en anderen, allen wonend te Oosterhout,
2. [appellant sub 2] en anderen, allen wonend te Oosterhout,

en

de raad van de gemeente Oosterhout,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 15 februari 2011, kenmerk BI.0100129, heeft de raad het bestemmingsplan "Warandepoort" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 april 2011, en [appellant sub 2] en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 mei 2011, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2] en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 februari 2012, waar [appellant sub 1] en anderen, van wie [gemachtigden] in persoon en bijgestaan door M.A.J. Oostvogels, [appellant sub 2] en anderen, vertegenwoordigd door mr. J.R. van Angeren, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J.R. van Zeggeren, ing. S.B. Snoeren en J.L.G. Knoop, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting de stichting Stichting Thuisvester, vertegenwoordigd door J.M.E. Simons en mr. B. Baan, advocaat te Etten-Leur, verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Het plan voorziet in de bouw van 109 woningen en bijbehorende voorzieningen in de woonwijk Warandepoort ten zuiden van het Wilhelminakanaal.

Het beroep van [appellant sub 1] en anderen

2.2. [appellant sub 1] en anderen, allen woonachtig aan de Kapucijnenhof, richten hun beroep tegen de in het plan voorziene langzaamverkeersverbinding tussen de Kapucijnenhof en de in het plan voorziene woonwijk. Hiertoe voeren zij aan dat deze verkeersverbinding tot aanzienlijke aantasting van de aanwezige groenstructuur leidt. Ook is er geen behoefte aan een dergelijke verkeersverbinding, nu deze route naar het winkelcentrum voor de bewoners van de Kapucijnenhof slechts in beperkte mate korter is en de toekomstige bewoners van de nieuwe woonwijk de nabijgelegen voorzieningen sneller en eenvoudiger bereiken via de andere binnen het plan voorziene ontsluitingswegen. Voorts heeft het veelvuldig gebruik van deze verkeersverbinding, gelet op de nabijgelegen school en sportvelden, tot gevolg dat een verkeersonveilige situatie ontstaat voor de bewoners van de Kapucijnenhof. Nu eveneens elke vorm van toezicht op deze verkeersverbinding ontbreekt, zullen rondhangende jongeren voor veel overlast en vernielingen zorgen.

2.2.1. De raad voert aan dat de verkeersverbinding, met een breedte van ongeveer 2,5 m, tussen deze woonbuurten onderling een kortere en veiligere ontsluitingsweg voor langzaamverkeer naar het winkelcentrum Zuiderhout creëert, nu de Kapucijnenhof in de huidige situatie, voor zowel auto- als langzaamverkeer, maar op één plek is ontsloten. De onderbreking van de houtwal is ondergeschikt aan de voordelen die deze verkeersverbinding voor omwonenden biedt, aldus de raad.

2.2.2. De bestaande afwikkeling van het verkeer van de Kapucijnenhof verloopt via de Warandelaan, een ontsluitingsweg aan de noordwestzijde van de Kapucijnenhof. De gronden waarop de verkeersverbinding voor langzaamverkeer in het voorliggende plan is voorzien, hebben de bestemming "Verkeer". Deze weg, met een breedte van maximaal 4 m, verbindt de woonwijk Kapucijnenhof aan de oostzijde met de in het plan voorziene woonwijk Warandepoort. Het winkelcentrum Zuiderhout ligt ten oosten van het plangebied.

2.2.3. De Afdeling overweegt dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een tweede ontsluitingsweg voor langzaamverkeer gewenst is om een betere bereikbaarheid van en naar de Kapucijnenhof te creëren. De stelling van [appellant sub 1] en anderen dat geen behoefte bestaat aan deze verkeersverbinding kan niet worden gevolgd, nu het winkelcentrum Zuiderhout via deze weg en de andere voorziene ontsluitingswegen binnen het plangebied beter bereikbaar wordt voor de bewoners van de Kapucijnenhof. Nu het een verkeersverbinding van maximaal 4 m breed betreft en deze slechts bedoeld is voor langzaamverkeer, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat als gevolg van veelvuldig gebruik onveilige situaties zijn te voorzien. [appellant sub 1] en anderen hebben voorts niet aannemelijk gemaakt dat er een sociaal onveilige situatie wordt gecreëerd. Dat jongeren graag op en rond het in de omgeving gelegen schoolplein rondhangen betekent niet dat ze ook overlast zullen veroorzaken op een doorgaande verbindingsweg. Het betoog faalt.

2.2.4. Blijkens de plantoelichting vormt de groenstructuur ten westen van het plangebied een kwalitatief hoogwaardig groengebied. In het Structuurplan Paterserf (hierna: het Structuurplan) wordt een groenstedelijk milieu voorgestaan. Gelet op de verbeelding zal met de verwezenlijking van deze verkeersverbinding slechts een klein gedeelte van de in het plan aanwezige houtwal verdwijnen. Gelet hierop en op de omstandigheid dat de stelling van [appellant sub 1] en anderen dat de verkeersverbinding leidt tot aanzienlijke aantasting van de groenstructuur, niet nader is onderbouwd, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het belang bij een tweede ontsluiting voor langzaamverkeer van de Kapucijnenhof in dit geval zwaarder weegt dan het volledige behoud van de aanwezige houtwal. Het betoog faalt.

Conclusie

2.3. In hetgeen [appellant sub 1] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 2] en anderen

Ontvankelijkheid

2.4. De raad betoogt dat het beroep van [appellant sub 2] en anderen, voor zover ingesteld door een aantal appellanten, niet-ontvankelijk is, nu zij vanuit hun woning geen zicht hebben op het plangebied.

2.4.1. De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 2] en anderen allen aan de Warandelaan dan wel de Kapucijnenhof wonen, op een afstand van ten hoogste 250 m van het plangebied. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de woningen van [appellant sub 2] en anderen en de ruimtelijke uitstraling van de in het plan voorziene woonwijk, rekening houdend met de toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving, is de Afdeling van oordeel dat [appellant sub 2] en anderen allen als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kunnen worden aangemerkt. Het beroep is ontvankelijk.

Formele bezwaren

2.5. Wat betreft het gestelde door [appellant sub 2] en anderen dat het plan onzorgvuldig is voorbereid, nu de anterieure overeenkomst tussen Stichting Thuisvester en het gemeentebestuur van 12 februari 2010, het door Regelink Ecologie B.V. opgestelde rapport "Mitigatieplan en ecologisch werkprotocol" van 16 november 2010 (hierna: het mitigatieplan), de resultaten van de besprekingen naar aanleiding van het waterhuishoudingsplan van 9 december 2010 en de e-mail van het waterschap van 22 december 2010 niet met het ontwerpplan ter inzage zijn gelegd, ziet de Afdeling geen aanleiding om hierover anders te oordelen dan de voorzitter in het kader van het door [appellant sub 2] en anderen ingediende verzoek tot voorlopige voorziening in de uitspraak van 14 september 2011 in zaak nr. [201104746/2/R3](#) onder 2.4.1 heeft gedaan. De Afdeling ziet dan ook geen grond voor het oordeel dat het plan onzorgvuldig is voorbereid. Het betoog faalt.

Milieu-effectrapportage en luchtkwaliteit

2.6. Wat betreft het betoog van [appellant sub 2] en anderen dat ten onrechte niet is beoordeeld of een milieu-effectrapportage had moeten worden uitgevoerd, dat een milieueffectrapport had moeten worden gemaakt en een luchtkwaliteitsonderzoek had moeten plaatsvinden, ziet de Afdeling geen aanleiding om hierover anders te oordelen dan de voorzitter in de hiervoor genoemde uitspraak onder 2.9.2 heeft gedaan. In dit verband merkt de Afdeling op dat de voorzitter in die uitspraak rekening heeft gehouden met het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen van 15 oktober 2009, C-255/08, Commissie tegen Nederland (www.curia.europa.eu) en geen doorslaggevende betekenis heeft toegekend aan het niet overschrijden van de in die overweging genoemde drempelwaarden. Het betoog faalt.

Woningbehoefte

2.7. [appellant sub 2] en anderen stellen dat aan het plan geen actueel onderzoek naar de woningbehoefte ten grondslag ligt en dat uit de laatst vastgestelde prognose van 2008 niet blijkt dat er een behoefte is aan 3.175 woningen voor de gemeente Oosterhout. In de door de raad opgestelde Perspectiefnota 2010 van 6 mei 2009 wordt evenmin gemotiveerd dat behoefte bestaat aan 109 woningen in het voorliggende plangebied. Het recent in procedure gebrachte ontwerpplan "Slotjes" maakt ook al in de nabijheid van het voorliggende plangebied grootschalige stedenbouwkundige ontwikkelingen mogelijk en het voorheen in 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid", evenals het Structuurplan, voorziet niet in zodanige ontwikkelingen voor het voorliggende plangebied. Ten aanzien van de beoogde differentiatie in de woningbouw voeren [appellant sub 2] en anderen aan dat Oosterhout blijkens de Woonmonitor Oosterhout van september 2010 (hierna: de Woonmonitor) een relatief klein aantal twintigers telt. Gelet hierop kan de stelling dat behoefte is aan woningen voor starters volgens hen dan ook niet worden onderbouwd.

2.7.1. Uit de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose van 2008 volgt een woningbouwprogramma voor de gemeente Oosterhout van in totaal 3.175 woningen voor de periode tot en met 2019, aldus de raad. Dit wordt tevens bevestigd door de prognose van 2011.

De in het plan voorziene woningbouw maakt onderdeel uit van dat woningbouwprogramma. De uitkomst van de onder de inwoners van de gemeente Oosterhout in 2009 gehouden enquête inzake woningbehoefte heeft mede de basis gevormd voor de differentiatie binnen het woningbouwprogramma. Het geplande woningbouwprogramma past volgens de raad, ook wat betreft differentiatie naar prijsklasse, binnen de doelstellingen die de raad in de recent vastgestelde Woonvisie heeft bepaald. De thans voorgenomen ontwikkelingen voor het plangebied zijn niet meegenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid", omdat dat plan slechts voorzag in een actualisering en digitalisering van de toen ter plaatse geldende planregelingen, aldus de raad.

2.7.2. Blijkens de plantoelichting heeft de raad aangesloten bij de Perspectiefnota 2010 voor de in het plan voorziene 109 woningen, te onderscheiden in 37% sociale huur- en koopsector, 27% middeldure en 36% dure koopsector. In de Perspectiefnota 2010 zijn de belangrijkste ontwikkelingen en keuzes op hoofdlijnen aangegeven, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige ontwikkelingen in het plan "Slotjes". Uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant van 2008 blijkt dat er voor de periode van 2008 tot 2019 behoefte is aan 2.800 woningen in de gemeente Oosterhout. Niet valt in te zien waarom dit onderzoek niet meer voldoende actueel zou zijn. Ofschoon het aantal van 2.800 afwijkt van het door de raad genoemde aantal van 3.175 woningen, moet, gelet op het memo van de provincie Noord-Brabant van 10 augustus 2010, dat als bijlage bij het plan is gevoegd, worden aangenomen dat de in het plan voorziene 109 woningen deel uitmaken van het woningbouwprogramma voor de hiervoor genoemde periode. [appellant sub 2] en anderen hebben het tegendeel niet aannemelijk gemaakt. Het Structuurplan hanteert voorts een hoogwaardige stedenbouwkundige invulling van het plangebied als uitgangspunt, waarbij niet concreet is ingegaan op het gewenste aantal woningen. Voor zover [appellant sub 2] en anderen onder verwijzing naar de Woonmonitor hebben aangevoerd dat er geen behoefte is aan de in het plan opgenomen starterswoningen, overweegt de Afdeling dat uit de Woonmonitor weliswaar kan worden afgeleid dat de twintigers op 1 januari 2009 krap 10% van de totale bevolking van de gemeente Oosterhout uitmaakten, maar dat in de Woonmonitor ook is vermeld dat ruim 21% van de huishoudens in die gemeente een laag inkomen heeft en tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren. Een belangrijke doelstelling van dit beleid is het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen in de betaalbare segmenten van de woningmarkt. In hetgeen [appellant sub 2] en anderen hieromtrent hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat er geen behoefte is aan de in het plan opgenomen sociale woningen.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de woningbehoefte onvoldoende is onderbouwd. Dat het voor het voorliggende plangebied in 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Oosterhout-Zuid" niet in stedenbouwkundige ontwikkelingen voorzag, leidt niet tot een ander oordeel, gelet op het doel en de strekking van dat plan, te weten actualisering en digitalisering van de toen ter plaatse geldende planregelingen. Het betoog faalt.

Provinciale regelgeving

2.8. Wat betreft het betoog van [appellant sub 2] en anderen dat het plan is vastgesteld in strijd met de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (hierna: Verordening Ruimte), ziet de Afdeling geen aanleiding om hierover anders te oordelen dan de voorzitter in de hiervoor genoemde uitspraak onder 2.6.1 heeft gedaan. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het evident is dat het daarin aangehaalde memo van de provincie Noord-Brabant van 10 augustus 2010 betrekking heeft op het voorliggende plangebied direct ten zuiden van het Wilhelminakanaal, waarin 109 woningen mogelijk worden gemaakt. Het betoog faalt.

Gemeentelijk beleid

2.9. [appellant sub 2] en anderen betogen voorts dat het plan is vastgesteld in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie "De Warande" (hierna: de Ontwikkelingsvisie) en het Structuurplan, waarin de bijzondere ligging en de groenzone van het plangebied en de ontwikkeling van enkele zogenoemde urban villa's worden benadrukt.

2.9.1. De raad stelt dat het plan in overeenstemming is met de hoofdlijnen van de

Ontwikkelingsvisie en het Structuurplan, nu bij de uitwerking van het verkavelingsplan rekening is gehouden met de relatie tussen de aanwezige bebouwing en het groene karakter van de omgeving.

2.9.2. In 2003 heeft de raad de Ontwikkelingsvisie als richtinggevend beleidskader voor de (her) ontwikkeling van het gebied De Warande vastgesteld, waarin onder andere het voorliggende plangebied is aangeduid als een ontwikkelingszone voor parkachtige stedelijkheid. Een nadere uitwerking van die visie vond plaats in het door de raad in 2006 vastgestelde Structuurplan. In dit gebied ligt volgens het Structuurplan de nadruk op de woonfunctie met een groenstedelijk woonmilieu. In het algemeen wordt hierin de ontwikkeling voorgesteld van grondgebonden woningen en enkele langs het Wilhelminakanaal in het groen geplaatste urban villa's, zijnde vrijstaande gebouwen met beperkte afmetingen in lengte en breedte en met maximaal vijf tot zeven bouwlagen.

Het plan voorziet binnen de bestemming "Wonen" in de ontwikkeling van gedifferentieerde woningbouw in de vorm van vrijstaande, aaneengebouwde, twee-onder-een-kap- en gestapelde woningen. Langs het Wilhelminakanaal worden gestapelde woningen mogelijk gemaakt.

2.9.3. Ingevolge artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.2, aanhef en onder a, onder 4, van de planregels, geldt voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak de bepaling dat ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" uitsluitend gestapelde bebouwing mag worden gebouwd.

Ingevolge het onder d bepaalde, voor zover hier van belang, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven.

Ingevolge het onder e, onder 3 bepaalde, geldt, voor zover hier van belang, in afwijking van het bepaalde onder a, bij gestapelde woningen dat voor een strook grond van minimaal 5 m breed tussen twee appartementsgebouwen de bepalingen onder artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.3 (gebouwen buiten het bouwvlak) van toepassing zijn.

2.9.4. Anders dan de raad ter zitting heeft gesteld, stelt de Afdeling op grond van de planregels vast dat in het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "gestapeld" één groot appartementsgebouw binnen het bouwvlak mogelijk is. Het bepaalde onder artikel 6, lid 6.2, onder 6.2.2, onder e, van de planregels, verplicht niet tot het vrijlaten van een strook grond tussen appartementsgebouwen, nu dit onderdeel van artikel 6 slechts bepaalt dat indien twee appartementsgebouwen worden onderbroken door een strook grond van minimaal 5 m breed, de planregels zoals die gelden voor bouwen buiten het bouwvlak voor deze strook grond van toepassing zijn. Nu de raad, zoals ter zitting is gebleken, in overeenstemming met het Structuurplan heeft beoogd drie aparte appartementsgebouwen mogelijk te maken, maar dit niet als zodanig in het plan heeft vastgelegd, is het plan in zoverre in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid vastgesteld.

De Afdeling is voorts van oordeel dat, gelet op de in het plan toegestane maximale bouwhoogtes tot en met 28 m in het hiervoor bedoelde plandeel, de raad niet voldoende inzichtelijk heeft gemaakt in hoeverre de raad het gestelde in het Structuurplan met betrekking tot het maximale aantal bouwlagen van urban villa's onder ogen heeft gezien. Het besluit is in zoverre onvoldoende gemotiveerd.

2.9.5. Het overige plangebied zal blijkens de plantoelichting worden ingericht als groen woongebied met (half)vrijstaande en aaneengebouwde woningen. Gelet op de in het midden en aan de noord- en westzijde van het plangebied aanwezige groenstructuren met de bestemming "Groen" en de rondom vele woningen gelegen bestemming "Tuin", overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft gesteld dat het plan in zoverre een overwegend groen karakter heeft. Gelet hierop ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad het plan in zoverre in strijd met het genoemde gemeentelijke beleid heeft vastgesteld. Het betoog faalt.

Verkeer en geluid

2.10. [appellant sub 2] en anderen betogen voorts dat ten onrechte niet recentelijk berekend is

wat de gevolgen van het plan zijn voor de verkeersdruk op de Warandelaan, terwijl het verkeer van de voorziene woningen via de Warandelaan ontsloten zal moeten worden. Ter onderbouwing hiervan stellen zij dat de kruising van de Warandelaan en Wilhelminakanaal Zuid nu al een verkeersknelpunt is, hetgeen leidt tot verkeersonveilige situaties. Bij het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van het plan is verricht is het verkeersgeluid op de Warandelaan ten onrechte buiten beschouwing gelaten, nu ter plaatse van een 30 km-zone alsnog dient te worden beoordeeld of het plan uit het oogpunt van geluidbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, aldus [appellant sub 2] en anderen. In dit kader stellen zij dat ook de verkeerstellingen van 5 september 2011 niet op de Warandelaan hebben plaatsgevonden.

2.10.1. De raad stelt dat uit verkeerstellingen uit 2009 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen op de Warandelaan 2.650 motorvoertuigen per etmaal (hierna: mvt/etmaal) bedraagt. Indien het volledige plangebied via de Warandelaan ontsloten zou worden, is een verkeersintensiteit van 3.300 mvt/etmaal te verwachten. Deze intensiteit is voor de Warandelaan niet te hoog en de geluidbelasting op de gevels van de woningen op de Warandelaan zal in dat geval met maximaal 0,95 dB toenemen, aldus de raad. Voorts zal volgens de raad slechts een beperkt gedeelte van het verkeer ontsloten worden via de Warandelaan, nu het plan ook nog in andere ontsluitingsmogelijkheden voorziet.

2.10.2. Voor de Warandelaan geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 23 maart 2011 in zaak nr. 200910011/1/R2) hoeft het geluid van het verkeer op wegen of woonerven waar een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur op basis van artikel 74, tweede lid, van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) niet mee te tellen bij de berekening van de geluidbelasting. Het feit dat op grond van de Wgh akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï op de Warandelaan niet verplicht is, laat echter onverlet dat moet worden beoordeeld of het plan in zoverre uit het oogpunt van geluidbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van het plan is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. een akoestisch onderzoek verricht naar het wegverkeerslawaaï als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Burgemeester Holtropaan, Europaweg, Paterserf en het Wilhelminakanaal Zuid, waarvan de resultaten zijn neergelegd in het rapport "Wegverkeerslawaaï Paterserf te Oosterhout" van 12 oktober 2010. Blijkens de plantoelichting heeft de raad ook de geluidbelasting, met inachtneming van de uitkomst van de verkeerstellingen uit 2009, ten gevolge van de Warandelaan bij de afweging van een goede ruimtelijke ordening betrokken en geconcludeerd dat de geluidstoename als gevolg van de toename van verkeer op de Warandelaan op de gevels van woningen aan die weg minder dan 1 dB zal bedragen, waardoor de kwaliteit van de leefomgeving nog steeds acceptabel zal zijn. In de door R.K. Janssen nadien opgestelde "Notitie geluid Bestemmingsplan Warandepoort" van 5 september 2011, is de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van woningen langs de Warandelaan berekend. Ter zitting is gebleken dat de daarbij in aanmerking genomen verkeerstelling heeft plaatsgevonden op het gedeelte van de Warandelaan, voor zover gelegen tussen de Burgemeester van Oerslaan en de langzaamverkeersverbinding die de Lange Voren met de Warandelaan verbindt. De uitkomst is dat indien het door het plangebied te genereren verkeer in zijn geheel aan de Warandelaan zou worden toegerekend, een waarde van 55 dB(A) ter plaatse van de woningen aan de Warandelaan niet wordt overschreden. [appellant sub 2] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit recente onderzoek zodanige gebreken of leemten in kennis bevat, dat niet op de conclusie van dit onderzoek mag worden afgestaan. Nu bovendien een substantiële toename van de verkeersintensiteit op de Warandelaan, gelet op de andere ontsluitingen van het plangebied via het Paterserf en het Wilhelminakanaal Zuid, niet te verwachten is, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat als gevolg van wegverkeerslawaaï geen ernstige geluidhinder op de gevels van woningen aan de Warandelaan zal optreden.

Wat betreft het door [appellant sub 2] en anderen gestelde ten aanzien van het verkeersknelpunt op de kruising van de Warandelaan en Wilhelminakanaal Zuid, ziet de Afdeling geen aanleiding om hierover anders te oordelen dan de voorzitter in de hiervoor genoemde uitspraak onder 2.10.2 heeft gedaan.

Het betoog faalt.

Watertoets

2.11. [appellant sub 2] en anderen betogen voorts dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, eerste lid, sub b, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro), is vastgesteld, nu ten tijde van de vaststelling van het plan nog geen waterhuishoudingsplan was vastgesteld, geen vergunning op grond van de Keur van het waterschap was aangevraagd en ongewis was of deze kon worden verleend.

2.11.1. Ingevolge artikel 3.1.6, eerste lid, onder b, van het Bro, gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld van een toelichting, waarin is neergelegd een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

2.11.2. Blijkens de plantoelichting is het plangebied gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Ten behoeve van het plan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd aan de hand waarvan in november 2009 het infiltratieadvies "Plangebied Paterserf-Warande te Oosterhout" is opgesteld. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor infiltratie, maar dat er meer mogelijkheden zijn om te kunnen voldoen aan de wateropvang binnen het plangebied. Bij de technische uitwerking van het plan zal moeten blijken wat in deze situatie de beste oplossing is, waarbij het waterschap zal worden betrokken. Het waterschap heeft bij brief van 21 juli 2010, zoals opgenomen in een bijlage bij het plan, positief geadviseerd over de watertoets. Naar het oordeel van de Afdeling is hiermee voldaan aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder b, van het Bro, nu de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding in de plantoelichting is beschreven. Overigens heeft het college van gedeputeerde staten bij brief van 7 april 2011 krachtens artikel 5.1.5.3, zesde lid, van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant, ingestemd met de melding die betrekking heeft op het infiltreren van afstromend hemelwater door middel van een wadi en heeft het dagelijks bestuur van het waterschap Brabantse Delta bij brief van 17 maart 2011 een vergunning krachtens de Keur van het waterschap Brabantse Delta verleend. Het betoog faalt.

Flora- en faunawet

2.12. [appellant sub 2] en anderen stellen voorts dat de raad, nu een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zal worden verstoord, had moeten beoordelen of de voor het plan benodigde ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) kon worden verleend. In dit verband voeren zij aan dat zodra er sprake is van verstoring, niet kan worden volstaan met het oordeel dat geen ontheffing nodig is, maar ontheffing zal moeten worden verleend. Hierbij verwijzen [appellant sub 2] en anderen onder andere naar de uitspraak van de Afdeling van 15 februari 2012, in zaak nr. [201104545/1/T1/A3](#)). Volgens [appellant sub 2] en anderen kan de voorgestelde mitigerende maatregel overigens niet meer worden gerealiseerd omdat in het gewijzigd vastgestelde plan een langzaamverkeersverbinding wordt aangelegd tussen de geplande bebouwing van de garage in. Gelet op het voorgaande is de uitvoering van het plan niet verzekerd, aldus [appellant sub 2] en anderen.

2.12.1. De vragen of voor de uitvoering van een plan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet had kunnen vaststellen, indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

2.12.2. Uit het door BTL Advies B.V. in 2010 uitgevoerde onderzoek, neergelegd in het rapport "Flora- en faunaonderzoek, Aanvullend onderzoek Paterserf, Oosterhout Thuisvester", blijkt dat de gewone dwergvleermuis een verblijfplaats heeft in het te slopen schoolgebouw in het plangebied. Voor de dwergvleermuizen dienen maatregelen in het plangebied en in de nieuw te realiseren woningen te worden getroffen. Deze maatregelen worden in het onder 2.5 reeds genoemde mitigatieplan nader omschreven in de vorm van het realiseren van een garage of een andere ruimte voor dwergvleermuizen in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied waarvoor in het mitigatieplan een blauwe zone is aangegeven. Volgens het door Regelink Ecologie B.V. opgestelde rapport "Notitie alternatieve procedure" van 16 augustus 2011 (hierna: notitie), is de blauwe zone bedoeld als zoekgebied om een of meerdere objecten van beperkt formaat in te plaatsen. De in

het plan voorziene langzaamverkeersverbinding staat volgens de notitie niet in de weg aan de bouw van een garage of een andere ruimte, nu een onderbreking van de bebouwing juist een positief effect kan hebben op de vereiste maatregelen. Indien de bouw van een garage of een andere ruimte niet mogelijk is, zal volgens de notitie de hierin beschreven alternatieve procedure gevolgd moeten worden om de aanwezigheid van voldoende verblijfplaatsen van vleermuizen te kunnen waarborgen. Deze alternatieve procedure bestaat, kort gezegd, uit het gefaseerd slopen van het schoolgebouw en het ophangen van vleermuiskasten.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de te treffen maatregel om voldoende verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis te waarborgen, al dan niet in vorm van een garage, niet kan worden gerealiseerd. Het betoog faalt.

2.12.3. Ten aanzien van het betoog van [appellant sub 2] en anderen dat de benodigde ontheffing niet kan worden verleend, overweegt de Afdeling dat de gewone dwergvleermuis is vermeld in bijlage IV van richtlijn 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Daargelaten of een ontheffing krachtens artikel 75, zesde lid, van de Ffw is vereist, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat een ontheffing niet kan worden verleend en dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat het plan een woningbouwproject omvat van 109 woningen, waaronder woningen in de sociale sector, en het plangebied een reeds bebouwd terrein betreft. Het betoog faalt.

Financiële uitvoerbaarheid

2.13. [appellant sub 2] en anderen betogen tot slot dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun en dat de raad ten onrechte geen inzicht heeft gegeven in het bedrag dat als gevolg hiervan teruggevorderd zou kunnen worden. Hiertoe voeren zij aan dat ten behoeve van de bepaling van de verkoopprijs van de gronden in het plangebied geen taxatie heeft plaatsgevonden. Eveneens is in strijd met het Europees aanbestedingsrecht overeengekomen dat de ontwikkelaar, Stichting Thuisvester, namens de gemeente zal zorgdragen voor aanbesteding. Voorts is de anterieure overeenkomst in strijd met het Besluit beheer sociale huursector. Het voorgaande heeft volgens [appellant sub 2] en anderen tot gevolg dat de anterieure overeenkomst nietig is. Gelet op het voorgaande en nu geen rekening is gehouden met de kosten van bodemsanering, een ondergrondse parkeergarage, geluidreducerende voorzieningen als gevolg van de geluidbelasting vanwege technische voorzieningen van het zwembad die in de nachtperiode in bedrijf zijn direct ten zuiden van het plangebied en de te vergoeden planschade, is het plan, mede gelet op het ontbreken van maatschappelijke behoefte aan de in het plan voorziene woningbouw, financieel niet uitvoerbaar, aldus [appellant sub 2] en anderen.

2.13.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat de grondtransactie niet als staatssteun kan worden aangemerkt, nu de gronden zijn verkocht tegen een hogere grondprijs dan de achteraf door een onafhankelijke taxateur getaxeerde waarde. Zelfs indien Stichting Thuisvester zich bij een eventuele terugvordering van de gestelde staatssteun zou terugtrekken, zou het plan ook door een andere partij kunnen worden uitgevoerd. De kosten voor de aanleg van de ondergrondse parkeergarage worden gedragen door Stichting Thuisvester. De kosten van bodemsanering zijn overeenkomstig de ter zake gemaakte afspraken voor rekening van de gemeente. Nu uit het door Wematech Milieu Adviseurs op 27 september 2010 opgestelde akoestisch onderzoek "Industrielawaai Zwembad De Blikken" blijkt dat geen sprake is van een noodzaak tot het treffen van maatregelen binnen het plangebied, zijn ten aanzien hiervan geen kosten voorzien, aldus de raad. Ter zitting heeft de raad vermeld dat, vanwege eventuele strijd van de gesloten overeenkomst met het Europees aanbestedingsrecht, een nieuwe overeenkomst tussen partijen in voorbereiding is.

2.13.2. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan heeft het gemeentebestuur met Stichting Thuisvester een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij partijen over en weer verplichtingen zijn aangegaan, waaronder de verkoop door de gemeente van gronden in het plangebied aan Stichting Thuisvester. Uit het door Wematech Bodem Adviseurs B.V. verrichte nader bodemonderzoek van 21 juni 2010 valt af te leiden dat de verontreiniging beperkt is, zodat niet

valt te verwachten dat de kosten van bodemsanering hoger zullen zijn dan € 100.000,-. Gelet op artikel 7.5 van de overeenkomst komen de kosten van bodemsanering tot € 100.000,- voor rekening van de gemeente. Met de kosten voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage en de kosten in verband met eventuele planschade, is, gelet op artikel 12, in samenhang met artikel 7.1, en artikel 14 van de overeenkomst, tevens rekening gehouden. Door [appellant sub 2] en anderen is niet aannemelijk gemaakt dat de uitkomst van het onderzoek dat geen maatregelen in het plangebied als gevolg van het buiten het plangebied aanwezige zwembad noodzakelijk worden gevonden, onjuist of onvolledig is. Voor zover zij hebben betoogd dat bij het onderzoek is verzuimd de geluidbelasting in de nachtperiode vast te stellen, overweegt de Afdeling dat in het rapport van Wematech van 27 september 2010 is berekend welke waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de nachtperiode optreden en dat blijkens het rapport tijdens deze periode geen relevante piekgeluiden optreden. Het standpunt van [appellant sub 2] en anderen dat maatschappelijke behoefte aan de in het plan voorziene woningen ontbreekt, leidt, onder verwijzing naar overweging 2.7.2, evenmin tot het oordeel dat het plan financieel niet uitvoerbaar is. Voor zover [appellant sub 2] en anderen betogen dat de anterieure overeenkomst wegens strijd met het Besluit beheer sociale huursector nietig is, overweegt de Afdeling dat voorop staat dat de bestuursrechter naar Nederlands recht niet de bevoegde rechter is om de rechtmatigheid van een dergelijke overeenkomst te beoordelen. Zelfs al zou de overeenkomst nietig zijn, dan brengt dit niet reeds met zich dat het plan financieel niet uitvoerbaar is. Het betoog faalt.

2.13.3. Wat betreft het betoog ten aanzien van het Europees aanbestedingsrecht overweegt de Afdeling dat, zelfs al zou de gesloten overeenkomst hiermee in strijd zijn, [appellant sub 2] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat dit in de weg staat aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Wat betreft het betoog ten aanzien van de gestelde ongeoorloofde staatssteun bij de in de anterieure overeenkomst overeengekomen verkoop van gronden aan Stichting Thuisvester, heeft de voorzitter in de hiervoor genoemde uitspraak onder 2.14 overwogen dat zelfs al zou worden aangenomen dat sprake zou zijn van ongeoorloofde staatssteun bij de verkoop van gronden in het plangebied door de gemeente, [appellant sub 2] en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat dit in de weg zal staan aan de financiële uitvoerbaarheid. Voor zover Stichting Thuisvester door middel van steunmaatregelen van overheidswege zou zijn of worden begunstigd op een zodanige wijze dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun, is voldoende aannemelijk geworden dat Stichting Thuisvester de in het plan voorziene woningen zal realiseren, nu zij zowel schriftelijk als ter zitting heeft verklaard ook het bestemmingsplan te zullen uitvoeren indien de anterieure overeenkomst gewijzigd zou moeten worden. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding in zoverre anders te oordelen dan de voorzitter heeft gedaan. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat zelfs al zou Stichting Thuisvester zich in verband met een terugvordering van staatssteun als enig ontwikkelaar daaruit geheel of gedeeltelijk moeten terugtrekken, dit nog niet met zich brengt dat het niet mogelijk zal zijn het plan te realiseren zonder ongeoorloofde staatssteun. Door [appellant sub 2] en anderen is met de enkele stelling dat een andere ontwikkelaar andere eisen zou stellen aan de inrichting van het plan niet aannemelijk gemaakt dat niet één of meerdere andere marktpartijen desondanks de realisering van de betreffende ontwikkeling of ontwikkelingen kunnen uitvoeren. Het aangevoerde geeft derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

Het betoog faalt.

Conclusie

2.14. In hetgeen [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "gestapeld", in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid is vastgesteld. In hetgeen [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling voorts aanleiding voor het oordeel dat het plan, voor zover het betreft de aanduidingen "maximale bouwhoogte" binnen het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "gestapeld", niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

In hetgeen [appellant sub 2] en anderen voor het overige hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het overige aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Crisis- en herstelwet

2.15. Voor zover in deze uitspraak is geoordeeld dat een beroepsgrond faalt, heeft de Afdeling zich niet uitgesproken over de vraag of artikel 1.9 van de Crisis- en herstelwet aan vernietiging van het besluit in de weg zou hebben gestaan.

Proceskosten

2.16. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van het beroep van [appellant sub 1] en anderen bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] en anderen gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Oosterhout van 15 februari 2011, kenmerk BI.0100129, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" en de aanduiding "gestapeld";

III. verklaart het beroep van [appellant sub 2] en anderen voor het overige en het beroep van [appellant sub 1] en anderen geheel ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Oosterhout tot vergoeding van bij [appellant sub 2] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

V. gelast dat de raad van de gemeente Oosterhout aan [appellant sub 2] en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 152,00 (zegge: honderdtweënvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen w.g. Lap
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 25 april 2012

288-709.
