Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerp wijziging Omgevingsplan

‘Verplaatsing woonark Oudenbosch’

Registratiekenmerk: 706596

Gemeente Halderberge

Ter inzage termijn ontwerp wijziging omgevingsplan
Het ontwerp wijziging Omgevingsplan ‘Verplaatsing woonark Oudenbosch’ voorziet in een ruimtelijke motivering voor het verplaatsen van een woonark in de haven van Oudenbosch, inclusief een bijbehorende B&B boot.

Het ontwerp heeft vanaf 7 maart 2025 gedurende zes weken (tot en met 17 april 2025) ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in het Gemeenteblad (Overheid.nl) en de Halderbergse Bode. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijzen
De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Indiener 1, d.d. 24 maart 2025, door ons ontvangen op 25 maart 2025
2. Indiener 2, d.d. 3 april 2025, door ons ontvangen op 14 april 2025
3. Indiener 3 d.d. 15 april 2025, door ons ontvangen op 15 april 2025

De zienswijzen zijn alle binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording zienswijzen

Alle ingediende zienswijzen zijn op punten samengevat maar in hun volledigheid beschouwd.

- **Indiener 1**

Reactie 1
De raad heeft bij de besluitvorming onvoldoende rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van cliënt en andere omwonenden.

Antwoord
De verplaatsing van de woonark is onderdeel van het renovatieproject voor de haven van Oudenbosch. Hierbij is gekeken in hoeverre functies ingepast kunnen worden en waar nodig dus ook aanpassingen doorgevoerd moeten worden. Juist de aansluiting op een bestaande woonomgeving is passend bij de woonfunctie die de woonark heeft.

Op 28 maart 2024 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor het totale project en in juni 2024 heeft de bewoner van de woonark met een flyer omwonenden persoonlijk geïnformeerd. Deze informatie is meegewogen bij de besluitvorming over de verplaatsing van de woonark.

Bovendien blijkt uit de motivering dat de woonark en B&B boot bijdragen aan een levendig en sociaal veilig waterfront, en wordt er aangesloten op gemeentelijke visies, waaronder de Visie waterrecreatie Halderberge en de Woonvisie. Daarmee is wel degelijk sprake van een zorgvuldige afweging waarin het woon- en leefklimaat nadrukkelijk is meegewogen.

Reactie 2
De geplande locatie van de woonark zou het uitzicht permanent belemmeren, wat in strijd is met de geldende planologische regels.

Antwoord
In het geldende planologische regime waren enkel bouwwerken toegestaan die ten dienste stonden van de bestemming 'Water'. Daarbij hebben hier in het verleden enkele ‘klusboten’ gelegen waar geen meldingen van overlast van bekend zijn. Met de planwijziging wordt voorzien in een nieuwe invulling met een specifieke woon- en verblijfsfunctie, passend bij de herontwikkeling van het havengebied. Er zijn geen planologische regels die vrij uitzicht vastleggen. Wel kunnen regels worden aangepast om een ontwikkeling mogelijk maken, zoals bij de verplaatsing van de woonark. Los van dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht, is de woonark lager gelegen en wordt de hoogte van het drijvend bouwwerk beperkt tot 6 meter. Tot slot zijn bijgebouwen op het talud (artikel 21.24) ook toegestaan, maar beperkt tot maximaal 20m2.

Reactie 3
Er is geen gedegen onderzoek gedaan naar de geluidseffecten van de te bestemmen B&B-boot op de leefomgeving.

Antwoord
Het klopt dat vooral onderzoek is gedaan naar de effecten van geluid op de nieuwe locatie van de woonark, gelet op de woonfunctie. Er is dan ook geen aanleiding onderzoek te doen naar het effect van geluid op omliggende woningen van een nieuwe woonfunctie. Het bevoegd gezag mag binnen de kaders van bijvoorbeeld het bestemmingsplan Kom Oudenbosch, welk bestemmingsplan nu onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan, met een omgevingsvergunning afwijken van het gebruik om kamerverhuur toe te staan op basis van de volgende criteria:

- de brandweer heeft positief geadviseerd ten aanzien (van het aantal bewoners ten aanzien) van brandveiligheidseisen;
- het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving.

De B&B boot betreft een kleinschalige functie (maximaal één kamer), die valt binnen het reguliere kader van kamerverhuur in woongebieden. De beperkte omvang van deze activiteit blijft ondergeschikt aan de woonfunctie van de woonark. Op basis van de VNG-richtafstanden wordt voldaan aan de normen (afstand >10 meter). Volgens jurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RVS:2022:2394) is een nadere onderbouwing alleen vereist bij bijzondere omstandigheden. Deze zijn hier niet aanwezig. De veronderstelling dat geluid via het water een buitenproportioneel effect zou hebben, is niet onderbouwd met objectieve gegevens en geeft onvoldoende aanleiding tot verder akoestisch onderzoek.

Reactie 4
De B&B-boot is niet vergelijkbaar met een reguliere woning en zou anders geclassificeerd moeten worden.

Antwoord
De woonark is vergelijkbaar met een reguliere woning en de B&B boot met bijvoorbeeld een bijbehorend bouwwerk en is functioneel verbonden met de woonark. In artikel 21.25 is de B&B boot dan ook opgenomen als ‘drijvend bijgebouw’. Op deze wijze is de mogelijkheid voor de B&B boot getoetst en beoordeeld.

Hoewel het verblijf plaatsvindt op een boot, is de ruimtelijke impact, gebruiksintensiteit en aard van het gebruik vergelijkbaar met reguliere B&B's aan land. De functie past binnen het karakter van het gebied en draagt bovendien bij aan het recreatief toeristisch profiel van Oudenbosch.

Reactie 5
Er is sprake van een rustige woonwijk en niet van, zoals gesteld, een gemengd gebied. En bij een B&B boot is sprake van een bijzondere omstandigheid en zou nader onderzoek verricht dienen te worden in plaats van de richtafstanden te hanteren.

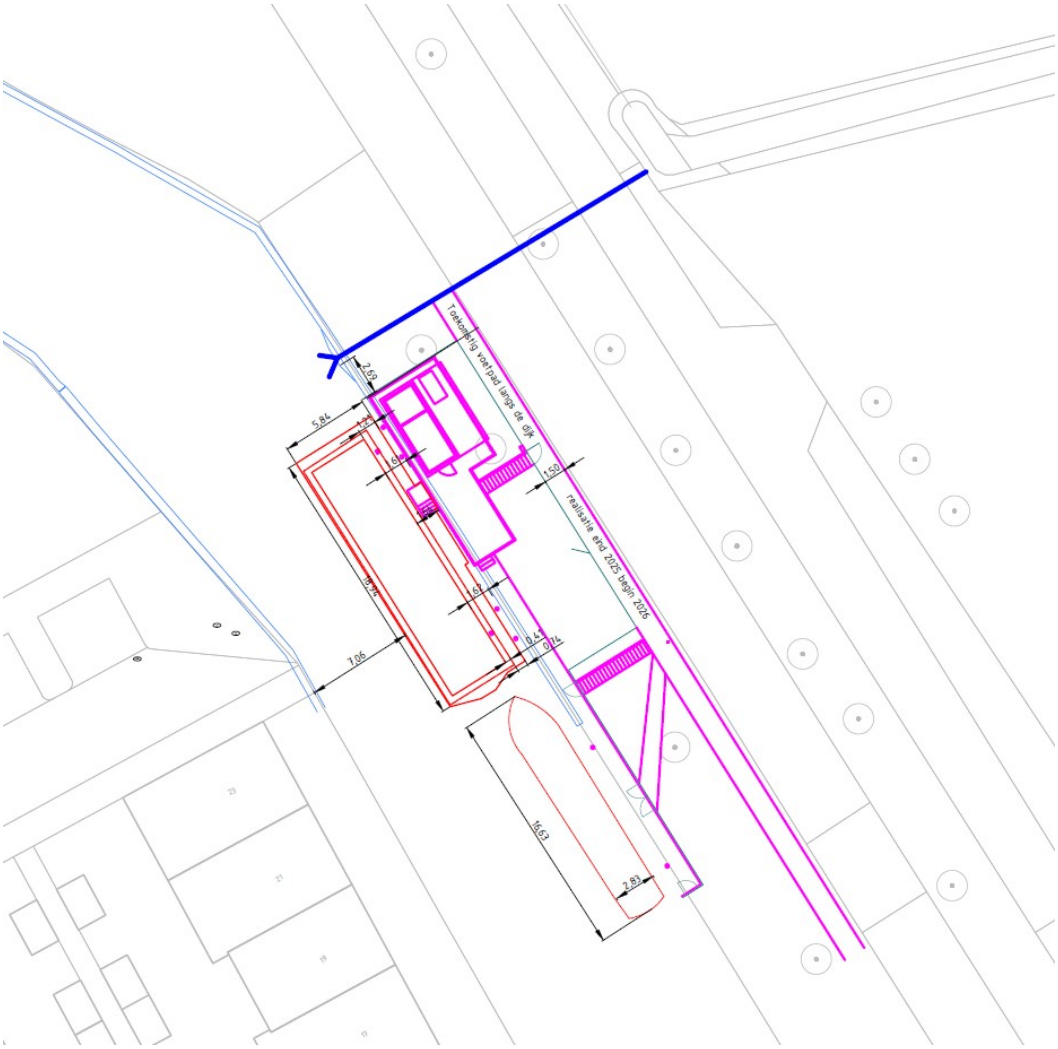
Antwoord
In de nabije omgeving van het projectgebied zijn diverse bestemmingen aanwezig, zoals aangegeven in de motivering: wonen, bedrijven, groen, maatschappelijk. Ook ligt het plangebied langs een gebiedsontsluitingsweg, waarmee sprake is van een gemengd gebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden behorende bij dit gebied.

Reactie 6
De woonark en B&B-boot zouden geplaatst worden in het profiel van vrije ruimte van het waterlichaam, waarvoor een vergunning vereist is die nog niet is verleend.

Antwoord
Pas na de wijziging van het omgevingsplan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend. In de planfase is reeds afstemming gezocht met het Waterschap Brabantse Delta, dat heeft aangegeven dat plaatsing mogelijk is onder voorwaarden. Er is daarom voldoende vertrouwen in de uitvoerbaarheid, conform artikel 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Reactie 7
De geplande locatie van de woonark zou de veilige doorvaart voor andere boten belemmeren, aangezien de waterweg niet breed genoeg is om de woonark en andere boten veilig te laten passeren.

Antwoord
Ter plaatse is geen sprake van hoofdvaarwater. Het gaat om een zijarm van beperkte breedte met enkel pleziervaart. De exacte maatvoering is recent ingemeten en weergegeven in onderstaande afbeelding. De ruimte is ongeveer 7 meter met een speling van een meter wanneer de woonark strak tegen de wal wordt geplaatst. Dit betekent dat de maximale doorvaart 8 meter is, wat voldoende wordt geacht voor de vaartuigen in de haven van Oudenbosch. Er wordt nog gekeken naar een aanvaarbeveiliging voor naast de woonark.



Reactie 8
De raad heeft de noodzaak van de verplaatsing van de woonark niet onderzocht, wat vereist is volgens de ladder voor duurzame verstedelijking.

Antwoord
In hoofdstuk 5.10 van de ruimtelijke motivering is expliciet getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De verplaatsing betreft geen uitbreiding van het ruimtebeslag, maar een verplaatsing van een bestaande functie. Er is geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

De behoefte aan de verplaatsing komt voort uit de visie Waterrecreatie Halderberge. De raad heeft vervolgens geld beschikbaar gesteld om uitvoering te geven aan deze visie en daarmee het proces zorgvuldig doorlopen.

Reactie 9
Er is een zorg dat een boom in het plangebied mogelijk gekapt moet worden, wat niet is behandeld door de raad.

Antwoord
Het is nog niet duidelijk of bij de uitvoering de boom behouden kan blijven. Dit is wel de insteek. Het betreft hier overigens geen monumentale boom. Mocht het toch nodig zijn de boom te verwijderen zal deze elders worden gecompenseerd.

Reactie 10
De raad heeft geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor de woonark die minder negatieve impact zouden hebben op de omgeving en bewoners.

Antwoord
In het havengebied zelf is geen ruimte meer voor de woonark, waar we een gebied willen ontwikkelen voor recreanten, met steigers en voorzieningen die passen bij de huidige tijd. Een woonark willen we daarom buiten dit gebied plaatsen en daarmee afzonderen van de haven. De locatie die nu opgenomen is in het omgevingsplan, is het resultaat na een onderzoek naar twee varianten. Op de voorgestelde locatie is de rioolaansluiting makkelijk te realiseren met de bestaande woningen nabij. Ook de andere voorzieningen liggen hier al en aan de wal zijn parkeerplaatsen te realiseren.

- **Indiener 2**

Reactie 1
De huidige locatie van de woonark past niet binnen de kaders van de totale renovatiewerkzaamheden van het havengebied.

Antwoord
De visie Waterrecreatie Halderberge vormt het beleidskader voor de herontwikkeling van het havengebied en voorziet nadrukkelijk in het optimaliseren van ruimte voor recreatieve functies, passantenplaatsen en een verbeterde belevingswaarde van de openbare ruimte rondom het water. De huidige locatie van de woonark ligt tussen beide havenkommen in en vormt een obstakel voor de geplande herinrichting, waaronder de aanleg van vlonders, trekpontje en doorgaande wandelroutes. De verplaatsing van de woonark is dan ook een noodzakelijke voorwaarde voor de uitvoering van het vastgestelde gemeentelijk beleid en past daarmee binnen de kaders van de ruimtelijke herinrichting.

Reactie 2
Er zijn onduidelijkheden over de afmetingen van de woonark, B&B-boot, terras en bijgebouwen, evenals de doorvaartbreedte en parkeervoorzieningen.

Antwoord
De exacte maatvoering is recent ingemeten en weergegeven in de afbeelding die is opgenomen bij reactie 7 van indiener 1. Voor bijbehorende bouwwerken is een maximale oppervlakte van 20 m2 opgenomen in het omgevingsplan met de daarbij behorende standaard maatvoering van goothoogte maximaal 3 meter en nokhoogte maximaal 5 meter. Dit is alleen mogelijk binnen de kaders van het aangegeven gebied Wonen - Woonark. Verder zijn er drie parkeerplaatsen ingetekend die in het openbaar gebied worden aangelegd.

Reactie 3
De verplaatsing kan gevaarlijke situaties opleveren door vernauwing van de doorvaartbreedte, vooral in de bocht van het kanaal.

Antwoord
De nieuwe ligplaats van de woonark bevindt zich nabij een bocht, maar de beschikbare doorvaartbreedte blijft circa 8 meter. Dit wordt in het algemeen als voldoende beschouwd voor de aard en omvang van het vaarverkeer (pleziervaart) dat gebruik maakt van deze zijvaart. Er is geen sprake van beroepsvaart of intensieve vaarroute. De vaarweg valt onder gemeentelijk beheer (Stadshaven Oudenbosch), en er is ruimte om, indien nodig, aanvullende maatregelen te treffen zoals het aanbrengen van aanvaarbeveiliging.

Reactie 4
De verplaatsing kan een negatief effect hebben op de toekomstige ontwikkeling en uitstraling van het havengebied.

Antwoord
Integendeel: de verplaatsing van de woonark draagt bij aan de beoogde kwaliteitsimpuls voor het havengebied. In de huidige situatie vormt de woonark een obstakel in de beoogde recreatieve wandelverbindingen en de visuele openheid van de havenkom. Door de verplaatsing ontstaat ruimte voor een aantrekkelijker en representatiever havenfront, terwijl de woonark op een locatie wordt geplaatst die minder prominent in het beeld ligt, maar wel goed ontsloten is. De bebouwingsmogelijkheden van het talud bij de nieuwe locatie wordt juridisch afgekaderd, waarmee voorkomen wordt dat het talud verrommelt, zoals in de bestaande situatie het geval is. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke ambities voor uitstraling en belevingswaarde.

Reactie 5
Er is onduidelijkheid over de registratie van de B&B-boot als commerciële onderneming en de aansluiting op nutsvoorzieningen en vuilwatertank.

Antwoord
De B&B-boot wordt niet als zelfstandige commerciële onderneming geëxploiteerd, maar als een aan de woonark verbonden nevenfunctie (kamerverhuur ten behoeve van recreatief gebruik). De B&B-boot wordt dan ook gezien als onderdeel van de woonark (drijvend bijgebouw, artikel 21.25) en zijn aan elkaar verbonden. Een dergelijke functie is op grond van het tijdelijk omgevingsplan en de gemeentelijke beleidskaders mogelijk, mits deze voldoet aan brandveiligheidseisen, parkeernormen en het niet onevenredig aantasten van het woon- en leefklimaat.

Wat betreft de aansluiting op nutsvoorzieningen en vuilwaterafvoer is in de ruimtelijke onderbouwing (hoofdstuk 5.4) opgenomen dat de woonark en B&B-boot worden aangesloten op een vuilwatertank, conform het advies van het waterschap Brabantse Delta. Voor de aansluiting op elektra, water en andere nutsvoorzieningen geldt dat deze binnen het projectplan zijn voorzien, waarbij de kabels en leidingen binnen de richtlijnen van het waterschap worden aangelegd. Bij de verdere planuitwerking worden aanvullende details afgestemd met de nutsbeheerders en het waterschap.

Reactie 6
Er zijn vragen over de omgevingsdialoog en de benadering van omwonenden.

Antwoord
Er is actief ingezet op participatie. Op 28 maart 2024 is een brede informatieavond georganiseerd over de herontwikkeling van het havengebied, waarin ook de verplaatsing van de woonark is toegelicht. In juni 2024 zijn omwonenden aanvullend persoonlijk geïnformeerd via een flyer door de eigenaar van de woonark.

Reactie 7
Indiener staat positief tegenover het verplaatsen van de woonboot naar een andere locatie, maar benadrukt dat een overhaaste beslissing negatieve gevolgen kan hebben voor de ontwikkeling van het havengebied.

Antwoord
De positieve grondhouding van de indiener wordt gewaardeerd. De gemeente deelt de zorg om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het havengebied te borgen. Daarom is bewust gekozen om de woonark te verplaatsen alvorens de herinrichting in gang wordt gezet. Dit borgt een stapsgewijze, beheersbare en zorgvuldige planuitvoering. Er is geen sprake van een overhaaste besluitvorming, maar van een zorgvuldig traject in lijn met de gemeentelijke visie en het participatieproces.

- **Indiener 3**

Reactie 1
De nieuwe locatie van de woonark en B&B-boot ligt vlakbij een bocht in de rivier de Mark, wat het zicht voor waterverkeer belemmert en gevaarlijke situaties kan veroorzaken. De ruimte tussen de kade en de woonark is te smal voor twee vaartuigen om elkaar veilig te passeren.

Antwoord
De nieuwe ligplaats van de woonark ligt aan een zijarm van de rivier de Mark.
De nieuwe ligplaats van de woonark bevindt zich nabij een bocht, maar de beschikbare doorvaartbreedte blijft circa 8 meter. Dit wordt in het algemeen als voldoende beschouwd voor de aard en omvang van het vaarverkeer (pleziervaart) dat gebruik maakt van deze zijvaart. Er is geen sprake van beroepsvaart of intensieve vaarroute. De vaarweg valt onder gemeentelijk beheer (Stadshaven Oudenbosch), en er is ruimte om, indien nodig, aanvullende maatregelen te treffen zoals het aanbrengen van aanvaarbeveiliging.

Reactie 2
Er is nu sprake van vrij uitzicht op de Mark en de groene kade. De verplaatsing van de woonark en B&B-boot zou dit uitzicht permanent verstoren en mogelijk geluidsoverlast veroorzaken.

Antwoord
De bestaande situatie geeft zicht op water en groen, maar juridisch bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Daarbij hebben hier in het verleden ook enkele ‘klusboten’ gelegen waar geen meldingen van overlast van bekend zijn. De nieuwe invulling met een woonark en bijbehorende B&B-boot is in lijn met de toelaatbare functies in het gewijzigde omgevingsplan. De objecten worden visueel terughoudend vormgegeven en laag ten opzichte van de straatniveau geplaatst, waarmee de visuele impact beperkt blijft. De geluidsproductie is verwaarloosbaar: het betreft geen bedrijvigheid of horecafunctie, maar een kleinschalige logiesvoorziening (maximaal één kamer). Zoals aangegeven in hoofdstuk 5.7 van de motivering worden de richtwaarden voor geluid uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gerespecteerd. Geluidsonderzoek is niet noodzakelijk.

Reactie 3
Er zijn alternatieve locaties voorgesteld die veiliger zijn en geen negatieve impact hebben op het woongenot, zoals een locatie net voorbij de haven en het trekpontje, of ten noorden van de bocht in de rivier.

Antwoord
In het havengebied zelf is geen ruimte meer voor de woonark, waar we een gebied willen ontwikkelen voor recreanten, met steigers en voorzieningen die passen bij de huidige tijd. Een woonark willen we daarom buiten dit gebied plaatsen en daarmee afzonderen van de haven. De locatie die nu opgenomen is in het omgevingsplan, is het resultaat na een onderzoek naar twee varianten. Op de voorgestelde locatie is de rioolaansluiting makkelijk te realiseren met de bestaande woningen nabij. Ook de andere voorzieningen liggen hier al en aan de wal zijn parkeerplaatsen te realiseren.

<u>Wijziging van het omgevingsplan</u>

Het ontwerp wijziging omgevingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en ongewijzigd voorgelegd aan de gemeenteraad van Halderberge voor vaststelling.