

## **Toelichting**

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

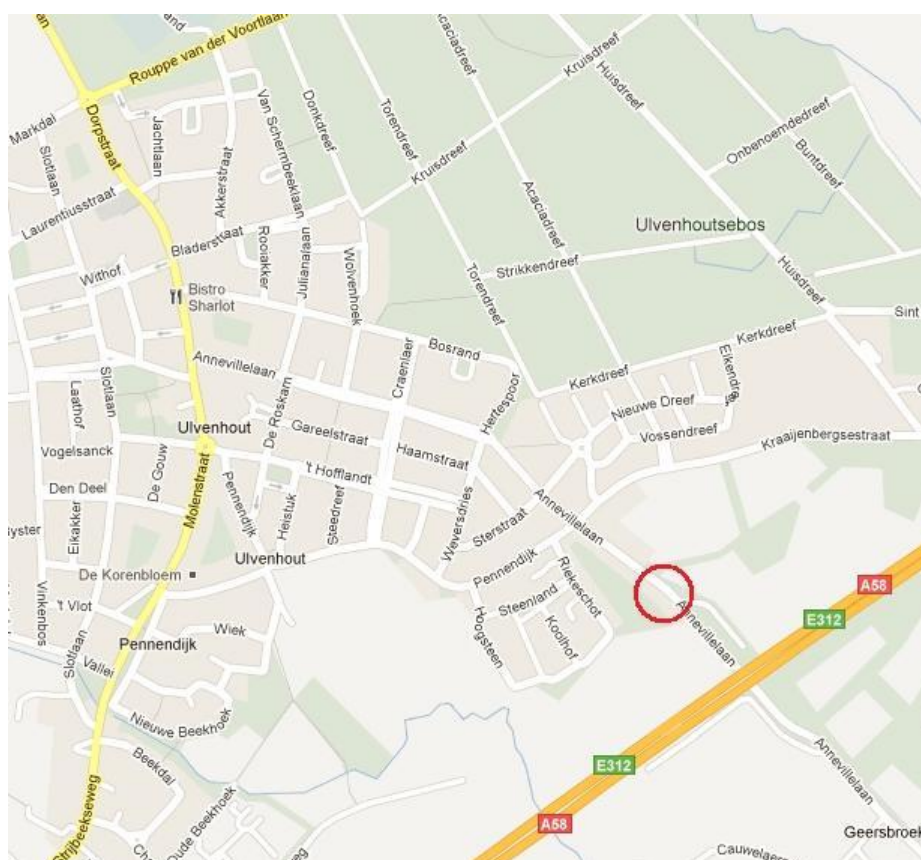
Op 19 augustus 2008 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda vrijstelling verleend voor de bouw van een woning aan de Annevillelaan tussen de panden 146 en 152 te Ulvenhout, middels een zogenaamde artikel 19 lid 2 WRO procedure.

Op 11 februari 2010 is het bestemmingsplan 'Ulvenhout' vastgesteld. Per 24 augustus 2011 is het bestemmingsplan onherroepelijk. Bovengenoemde locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. In het bestemmingsplan is echter opgenomen dat woningvermeerdering niet is toegestaan. Omdat nog geen bouwvergunning of omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend voor bovengenoemde woning en deze woning niet is opgenomen als een aparte ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan, is de eerder verleende vrijstelling komen te vervallen met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Om de eerder vergunde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Op onderstaand kaartje is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

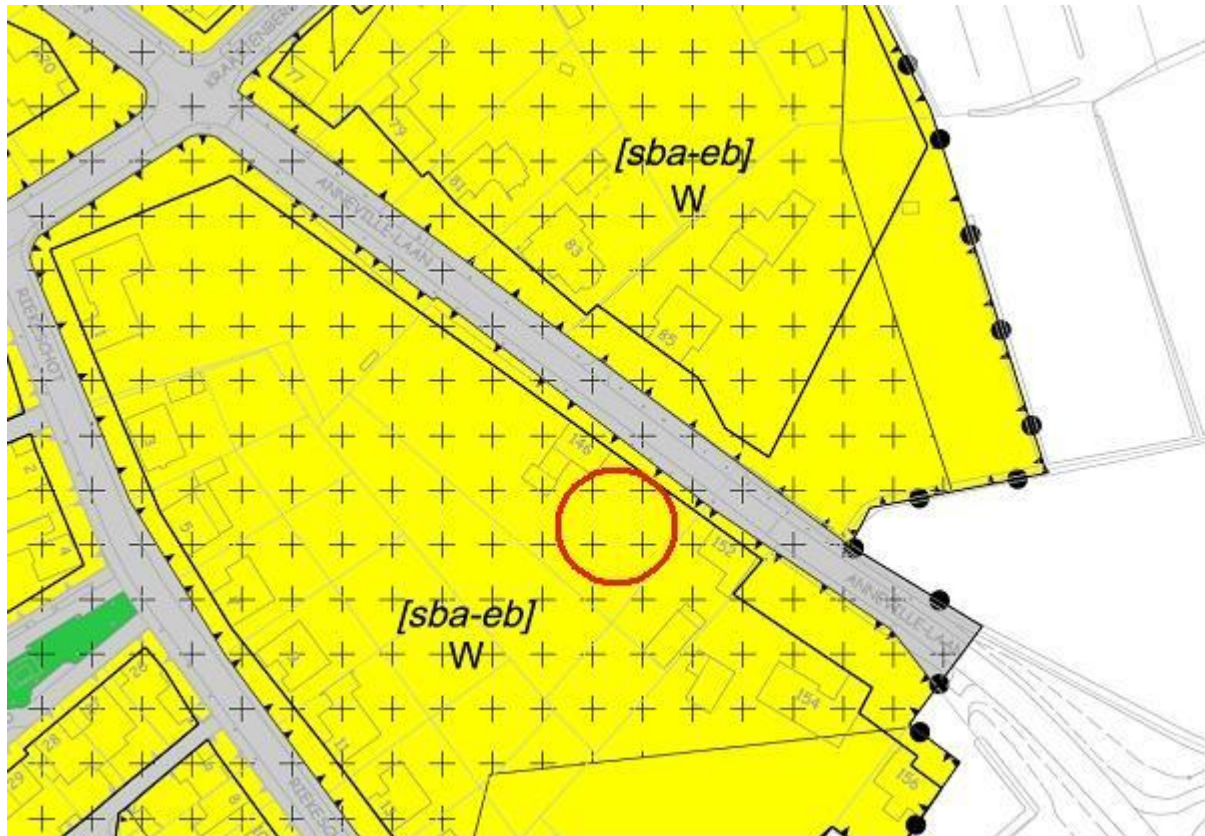


*Figuur 1. Ligging plangebied*

Het plangebied, met een oppervlakte van circa 1100 m<sup>2</sup>, ligt ten zuidwesten van de Annevillelaan ten zuidoosten van Ulvenhout. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel Annevillelaan 146, kadastraal bekend als Ginneken, sectie D nummer 4406.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Ulvenhout”, vastgesteld op 11 februari 2010, onherroepelijk per 24 augustus 2011. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart waarbinnen het plangebied valt, weergegeven.



*Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan Ulvenhout*

Het perceel ligt in zijn geheel binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

De locatie heeft de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. De voor “Waarde-Archeologie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Hier geldt een onderzoeksplicht indien werkzaamheden gaan plaats vinden waarbij de grond over een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30m wordt geroerd.

Omdat woningvermeerdering volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is, is de mogelijkheid om op de locatie Annevillelaan tussen 146 en 152 een nieuwe woning te bouwen niet opgenomen in het bestemmingsplan.

### 1.4 Planvorm

Voorliggend (postzegel)bestemmingsplan vormt het planologische kader om de bouw van een nieuwe woning op de locatie Annevillelaan tussen 146 en 152 weer mogelijk te maken.

## **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' zijn allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan en de motivering aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

# HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

### 2.2.1 Cultureel erfgoed

Het plangebied bevindt zich volgens de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie in een zone met middelhoge en of hoge verwachting. In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van artikel 19, lid 2 WRO van 9 januari 2008 is reeds vastgesteld dat er geen archeologisch onderzoek is vereist.

Met het onderhavige plan worden geen gebouwd erfgoed of historisch geografische relictten bedreigd.

### 2.2.2 Bebouwingsstructuur

De locatie ligt langs de Annevillelaan tussen de woningen 146 en 152, aan de zuidoostelijke rand van de bebouwde kom van Ulvenhout. Het plangebied is onderdeel van het perceel van Annevillelaan 146 en is momenteel in gebruik als tuin.



*Figuur 3. Omgeving perceel Annevillelaan*

De directe omgeving is in gebruik als woongebied. Het betreft vrijstaande woningen op ruime percelen. De locatie ligt op de overgang van het dorp naar het buitengebied.

## **2.3 Functionele structuur**

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Ulvenhout. Het gebied en zijn directe omgeving hebben in zijn geheel een woonfunctie. De betreffende locatie is op dit moment onbebouwd en in gebruik als tuin.

Voor de dagelijkse voorzieningen is het gebied gericht op de winkels en horeca in het centrum van het dorp langs de Dorpsstraat.

## HOOFDSTUK 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke stukken. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

### 3.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de Nota Ruimte zijn vier algemene doelen geformuleerd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

#### *Locatie Annevillelaan*

Het toevoegen van een enkele woning in de bebouwde kom is geen onderwerp van het rijksbeleid. Dit zijn zaken die decentraal op provinciaal en/of gemeentelijk niveau moeten worden geregeld.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De Structuurvisie RO (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie. Samen met de Verordening ruimte (sinds 1 maart 2011 van kracht) vervangt de SVRO de interim structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap meer, maar heeft haar visie onder andere in de vorm van gebiedspaspoorten geïntegreerd in de SVRO.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht.

Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Zij wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

De concrete regels die voortvloeien uit de Structuurvisie zijn vastgelegd in de "Verordening ruimte".

#### *Locatie Annevillelaan*

Ulvenhout is in de structuurvisie opgenomen als "Kern in het landelijk gebied". Volgens de structuurvisie maken deze kernen meer deel uit van het omliggende landschap dan de grotere plaatsen en hebben zij nog een natuurlijke overgang naar het landschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te beperken tot de eigen behoefte van de kern. De ontwikkeling dient voor zover mogelijk het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap te versterken.

De bouw van een woning op de locatie Annevillelaan tussen de woning 146 en 152 past binnen deze visie.

### 3.3.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Op 1 maart 2011 is de verordening in werking getreden. In de Verordening ruimte heeft de provincie de structuurvisie uitgewerkt tot concrete regels die gemeenten in acht dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw.

#### *Locatie Annevillelaan*

De locatie ligt volgens de verordening ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. Woningbouw binnen dergelijke gebieden is volgens de verordening toegestaan.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

Ulvenhout, inclusief het plangebied, is in de structuurvisie opgenomen als consolidatiegebied. Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van het geheel aan milieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk.

#### *Locatie Annevillelaan*

Het nieuwe plan past binnen het dorpse milieu dat in Ulvenhout aanwezig is en tast derhalve de ruimtelijke kwaliteit niet aan. Omdat op eigen terrein twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd, leidt het plan niet tot een hogere parkeerdruk in de omgeving.

## **HOOFDSTUK 4 Doelstelling en motivering**

### **4.1 Planbeschrijving**

Op de locatie wordt een vrijstaande woning gebouwd, waarbij de rooilijn van de voorgevel op grotere afstand van de weg wordt geplaatst dan de rooilijn zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan. Het bouwvlak bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter, de maximale nokhoogte 8,5 meter. Op het terrein worden minimaal 2 parkeerplaatsen aangelegd.

De dubbelbestemming "Waarde Archeologie" die in het huidige bestemmingsplan voor deze locatie is opgenomen, blijft gehandhaafd. Dit betekent dat afhankelijk van het oppervlak en de diepte van de grondwerkzaamheden een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden voordat gestart wordt met de werkzaamheden.

### **4.2 Planmotivering**

Op 19 augustus 2008 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Breda vrijstelling verleend voor de bouw van een woning aan de Annevillelaan tussen de panden 146 en 152 te Ulvenhout, middels een zogenaamde artikel 19 lid 2 WRO procedure. Hierbij zijn de volgende argumenten gebruikt:

- Het perceel Annevillelaan 146 heeft een oppervlakte van 3.800 m<sup>2</sup>. In vergelijking met de naastliggende percelen is dit een groot perceel. Een splitsing van het perceel past derhalve in het beeld van de omgeving. Het oppervlak van het nieuwe bouwperceel bedraagt circa 1100 m<sup>2</sup>, de breedte aan de Annevillelaan is circa 20 meter.
- Gezien de hogere dichtheid van bebouwing in de omgeving en de woningen die in de afgelopen tijd nieuw zijn gebouwd, past de nieuwe woning stedenbouwkundig in zijn directe omgeving.
- Het aanwezige groen (het bomenlint langs de weg) wordt niet aangetast, doordat de woning op grotere afstand van de weg wordt gebouwd.

Deze argumenten zijn niet gewijzigd.

## HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving. In het kader van de artikel 19 WRO procedure zijn deze aspecten beoordeeld. Hieruit bleek dat er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan heeft, behoudens de grotere inhoud van de woningen, geen verandering van het gebruik van de locatie tot gevolg. Ook de ligging en de omvang van de bouwblokken veranderen niet. Dit plan heeft derhalve geen effect op de diverse milieuaspecten.

Hieronder worden de verschillende milieuaspecten kort toegelicht.

### **Bodem**

De locatie is voor zover bekend altijd als tuin in gebruik geweest. Voor zover bekend hebben er geen activiteiten plaats gevonden die wijzen op een mogelijke bodemverontreiniging. In het kader van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd om dit te verifiëren.

### **Water**

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Zo is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de keurkaart. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta.

Het plangebied ligt in een volledig beschermd gebied. Voor deze gebieden geldt dat een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt voorgestaan, waarbij nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij deze gericht zijn op het verbeteren van de condities van de natuur. Er kunnen aanpassingen in het watersysteem worden toegestaan ten behoeve van stedelijke ontwikkelingen mits de waterafvoer niet meer bedraagt dan ten hoogste de landbouwkundige afvoer te weten 0,67 l/s/ha.

Om aan deze eis te voldoen zal de hemelwaterafvoer aangesloten worden op een infiltratievoorziening vanwaar het hemelwater kan infiltreren in de ondergrond.

Het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen wordt gestimuleerd en geadviseerd wordt tot het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem) kwaliteit en ecologie.

### **Ecologie**

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur en tast deze structuur derhalve niet aan.

Het gebied ligt momenteel braak, is onbebouwd en er is geen opgaande vegetatie op de locatie aanwezig. Het is dan ook niet aannemelijk dat op de locatie beschermde dieren en/of planten aanwezig zijn. Er is voor deze plannen ook geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Flora- en faunawet.

### **Bedrijven**

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd die een belemmering vormen voor de nieuwe woning.

## **Geluid**

Het bouwperceel ligt binnen de geluidzones van de Annevillelaan en de rijksweg A58. Ten behoeve van de nieuwbouw is door de gemeente Breda, afdeling Wonen en Milieu een akoestisch onderzoek verricht (rapportnummer: 20112511-1, datum: 25 november 2011). Uit dit onderzoek blijkt ten gevolge van het wegverkeer op de Annevillelaan ter plaatse van de voorgevel niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB: op de eerste verdieping bedraagt de geluidbelasting 53 dB. Dit is wel lager dan de maximaal vast te stellen hogere waarde van 63 dB.

De maximale geluidbelasting op de gevels ten gevolge van de A58 is 46 dB. Hiermee wordt ruimschots voldaan aan de normen.

Omdat de nieuwe woning past binnen ontheffingsvoorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid stelt het college van B&W gelijktijdig met dit bestemmingsplan een hogere grenswaarde vast van maximaal 53 dB. Hiermee wordt voldaan uit de vereisten volgens de Wet geluidhinder.

## **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, fijn stof (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen.

Naast de Wet luchtkwaliteit zijn bij beoordeling van de luchtkwaliteit de handreiking NIBM (Niet in Betekenende Mate), het besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectschildering van toepassing. In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

In het plangebied wordt 1 nieuwe woning gebouwd. Gezien de beperkte omvang zal dit plan vrijwel geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. De totale toename aan woningbouw en/of overige bebouwing voldoet dan ook ruim aan het criterium Niet In Betekenende Mate (NIBM), zoals gedefinieerd in de Handreiking Besluit NIBM (500 woningen).

Er zijn op basis hiervan geen aanvullende berekeningen luchtkwaliteit noodzakelijk.

## **Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

De bestemmingsplanlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van bedrijven waar gewerkt met gevaarlijke stoffen en/of transportverbindingen voor gevaarlijke stoffen.

# HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de doelstelling van het bestemmingsplan en de motivatie om dit op te stellen. Om de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is dit bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en bestemmingsregels aan bod komen.

## 6.2 Hoofdpzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

### Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### 6.3 Bestemmingen

De gehele locatie krijgt de bestemming “Wonen”. Dit betekent dat deze percelen bestemd zijn voor woondoeleinden met bijbehorende tuinen en erven.

Er mag alleen gebouwd worden binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Het oppervlak van de woning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen. De maximale goothoogte is 4,5 meter, de maximale nokhoogte 8,5 meter. Op het terrein worden minimaal 2 parkeerplaatsen aangelegd.

Het gehele gebied krijgt de dubbelbestemming “Waarde Archeologie”. Dit betekent dat afhankelijk van het oppervlak (meer dan 100 m<sup>2</sup>) en de diepte van de grondwerkzaamheden (meer dan 0,3 m) een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden voordat gestart wordt met de werkzaamheden.

# HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

## 7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

## 7.3 Financiële haalbaarheid

De bouw betreft een ontwikkeling op particulier terrein. Er hoeven geen kosten gemaakt te worden ten behoeve van de aanpassing van de openbare ruimte. Er is derhalve geen sprake van te verhalen kosten. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

# HOOFDSTUK 8 Communicatie

## 8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

## 8.2 Procedure

### 8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

De provincie heeft gereageerd en het conceptontwerpplan geeft hen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap heeft gereageerd.

Opmerking

Zij geeft aan dat de locatie is gelegen in het Volledig Beschermd Gebied en zij verzoekt aandacht te schenken aan de eisen en raadvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap.

Zij stellen voor om de paragraaf "water" van hoofdstuk 5 van de toelichting aan te vullen als volgt:

*Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.*

*Zo is het verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de keurkaart. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van het waterschap Brabantse Delta.*

Voor het overige concludeert het waterschap dat langs het plangebied geen waterafvoerende sloten aanwezig zijn, dat het hemelwater wordt aangesloten op een infiltratievoorziening van waar het hemelwater kan infiltreren in de ondergrond en dat daarmee wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot het Volledig Beschermd Gebied.

Reactie: paragraaf "water" in hoofdstuk 5 van de toelichting is overeenkomstig aangepast.

Opmerking

Het waterschap verzoekt voorts in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem) kwaliteit en ecologie.

Reactie: in de waterparagraaf is hieraan aandacht geschonken.

### **8.2.2 Zienswijzen**

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele procedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

### **8.2.3 Beroep**

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.