Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE HEUSDEN

Bestemmingsplan ‘Sportlaan Drunen’

Vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden
bij besluit van

, voorzitter

, griffier

Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente	Heusden
titel	Bestemmingsplan 'Sportlaan Drunen'
projectnummer	HS4003
imronummer	NL.IMRO.0797.BPsportlaan-VG01
status	definitief
Voorontwerp	28 februari 2012
Ontwerp	5 juni 2012
Vastgesteld	30 oktober 2012

☐ ☐ ☐ **TOELICHTING**

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan ‘Sportlaan Drunen’ van de gemeente Heusden.

INHOUD

1 INLEIDING 3
- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Aanleiding en vigerend bestemmingsplan 3
- 1.3 Opzet van de toelichting 4

2 HUIDIGE SITUATIE 5

3 BELEIDSKADER 7
- 3.1 Rijksbeleid 7
- 3.2 Provinciaal beleid 8
- 3.3 Gemeentelijk beleid 10
- 3.4 Conclusie 13

4 RANDVOORWAARDEN 15
- 4.1 Geluidhinder 15
- 4.2 Bodemverontreiniging 15
- 4.3 Flora en fauna 16
- 4.4 Archeologie 16
- 4.5 Water 17
- 4.6 Luchtkwaliteit 23
- 4.7 Milieuzonering 23
- 4.8 Externe veiligheid 25
- 4.9 Kabels en leidingen 26
- 4.10 Duurzaamheid 26

5 PLANBESCHRIJVING 29

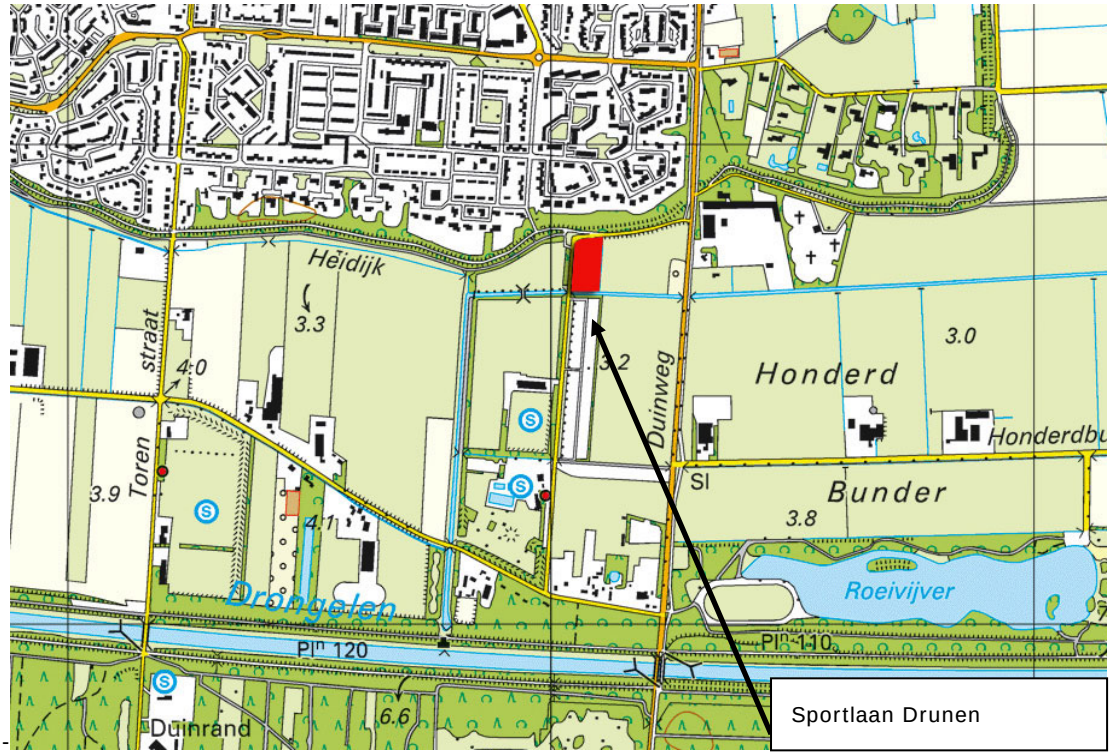
6 JURIDISCHE ASPECTEN 33
- 6.1 Planvorm 33
- 6.2 Toelichting op de bestemmingen 33
  - 1 Inleidende regels 33
  - 2 Bestemmingsregels 34
  - 3 Algemene regels 35
  - 4 Overgangs- en slotregels 35

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 37

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING 39
- 8.1 Voorontwerp bestemmingsplan 39
- 8.2 Ontwerp bestemmingsplan 39

BIJLAGENBOEK:

1. Quickscan ecologie;
2. Bodemonderzoek;
3. Commentaarnota;
4. Nota van wijzigingen.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het kader van de volkshuisvestelijke doorontwikkeling dient de mogelijkheid te worden geboden om de woonwagens door burgerwoningen te kunnen vervangen. Binnen de gemeente Heusden liggen verschillende woonwagenlocaties. Binnen de woonwagenlocatie te Drunen worden ontwikkelingen beoogd. Onderhavig bestemmingsplan moet het mogelijk maken om enkele standplaatsen te wijzigen in burgerwoningen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de herinrichting van de woonwagenlocatie.

1.2 Aanleiding en vigerend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Sportlaan Drunen'. Het plangebied omvat de woonwagenlocatie te Drunen gelegen binnen de gemeente Heusden. In figuur 1 is de ligging van de woonwagenlocatie ten opzichte van de kern weergegeven en in figuur 2 is een gedetailleerde luchtfoto van de woonwagenlocatie en de directe omgeving opgenomen.

De woonwagenlocatie te Drunen is geregeld in het vigerend bestemmingsplan 'Woonwagencentrum Sportlaan', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 mei 1990. Ter plaatse van de huidige standplaatsen geldt de bestemming 'woonwagens' en is wonen toegestaan in de vorm van bestaande of nieuw te plaatsen woonwagens. Ter plaatse zijn maximaal tien woonwagens met een oppervlakte tot 60 m² en een hoogte van maximaal 4 meter toegestaan. De beoogde ontwikkeling, een reductie van het aantal standplaatsen tot zes, is dan ook in principe mogelijk. De ontwikkeling wordt echter tevens beoogd ter plaatse van de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden' en 'groenzone'. Op gronden met deze laatstgenoemde bestemmingen zijn geen woondoeleinden toegestaan. Het realiseren van standplaatsen op gronden anders dan met de bestemming 'Woonwagens' is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

De gemeente is voornemens de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken middels wijziging van het bestemmingsplan. De woonwagens dienen daarbij zowel een woonwagenbestemming als een woonbestemming te krijgen. Daarnaast vragen de beoogde ontwikkelingen, inhoudende de realisatie van nieuwe burgerwoningen en/of het realiseren van standplaatsen ten behoeve van woningen -na herinrichting-, binnen het bestemmingsplangebied om een adequate regeling.

Digitalisering

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. De gemeente is verplicht om diverse gemeentelijke gegevens, waaronder de bestemmingsplannen, via internet beschikbaar te stellen. Met behulp van de IMRO-codering zal het digitale bestemmingsplan uitwisselbaar zijn. Onderhavige herziening wordt IMRO gecodeerd.

1.3 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding (kaart). De regels en kaart vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan ‘Sportlaan Drunen’ weergegeven. De bestaande situatie wordt beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens komen milieu- en duurzaamheidaspecten, zoals onder andere geluidhinder, bodemverontreiniging en water, aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht. Een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan, de regels en kaart wordt gegeven in hoofdstuk 6. Tot slot komen in hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de orde.

2 HUIDIGE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

Historie

Bodemvondsten wijzen erop dat Drunen al bewoond moet zijn net na het ontstaan van de Drunense duinen, ten zuiden van Drunen. De plaatsnaam Drunen wordt echter pas voor het eerst vermeld in 1232. Drunen was vanaf 1813 één van de vijf kernen in de zelfstandige gemeente Drunen.
In de tachtig jarige oorlog worden voor de bouw van een schans in Drunen alle huizen en schuren gesloopt en alle bomen gekapt. Als gevolg van verdere oorlogshandelingen was Drunen in 1591 geheel overstroomd en verlaten. Na de wederopbouw is de kerk en de omliggende bebouwing tijdens de Tweede Wereldoorlog wederom vernietigd. Na de bevrijding is het centrum van Drunen heropgebouwd.
Drunen behoort tot de regio Langstraat welke van oudsher bekend staat om zijn leer- en schoenenindustrie. In het begin van de 19^{e} eeuw kende de nijverheid de grootste bloeiperiode. Rond 1950 is echter de neergang van het aantal schoenfabrieken ingeleid. In de regio is nu dan ook nauwelijks nog sprake van een schoenindustrie, tegenwoordig ligt de nadruk op de schoenenhandel. Ook de vier fabrieken in Drunen zijn reeds opgeheven. De regio is echter nog steeds wel het belangrijkste leercentrum van Nederland.

Huidige situatie

De gemeente Heusden is tijdens de gemeentelijke herindeling in 1997 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Drunen, Heusden en Vlijmen. Op 1 januari 2011 besloeg de gemeente Heusden een oppervlakte van bijna 80 km^2 met een inwonersaantal van ruim 43.100 personen. De belangrijkste plaatsen binnen de gemeente zijn het vestigingsstadje Heusden en de kernen Drunen en Vlijmen. Verder liggen er binnen de gemeente negen kleinere dorpen zoals Haarsteeg en Heesbeen.

Drunen had op 1 januari 2011 ongeveer 19.000 inwoners. Aangezien Drunen meerdere malen verwoest is geweest en vervolgens opnieuw is opgebouwd, is er geen sprake van een eenduidige structuur. Enkele historische woningen zijn nog te vinden langs de Grotestraat, de hoofdstraat van Drunen. Het overgrote deel van de woningen is echter gebouwd na de Tweede Wereldoorlog. De nieuwste uitbreidingswijk is de als honingraatstructuur opgebouwde wijk Venne West.

Drunen is voornamelijk bekend om het ruim 35 km^2 grote Nationale park de Loonse en Drunense Duinen. Het levende stuifzandencomplex in het centrale gedeelte van het Drunense gebied behoort tot de meest uitgestrekte van Europa. De wind zorgt voor een steeds veranderend landschap. Drunen is verder ook bekend om het vroegere Autotron en Het Land van Ooit. Beide zijn inmiddels in Drunen opgeheven.

De huidige woonwagenlocatie is gelegen langs de Sportlaan tegenover het sportveld van de plaatselijke voetbalvereniging. De huidige woonwagenlocatie bestaat uit een achttal standplaatsen, toiletgebouwtjes en parkeervoorzieningen. Het geheel wordt ontsloten op de Sportlaan door een straatje en is omsloten door een groenstrook.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkelingen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2011

Deze structuurvisie van 13 maart 2012 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt in het najaar 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Natura 2000

Het Natura 2000 is een Europees initiatief voor een netwerk ter behoud van natuur. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn 1979 en de Habitatrichtlijn 1992. Deze richtlijnen zijn in Nederland op 1 oktober 2005 geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

De woonwagenlocatie te Drunen is niet gelegen in een in het kader van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone. De beschermende status heeft tot doel het voortbestaan van honderden vogelsoorten in Europa te verzekeren. De Vogelrichtlijn richt zich ook op de bescherming van watergebieden van internationale betekenis. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden die significante nadelige effecten hebben op de te beschermen vogelkundige waarden dienen er passende maatregelen genomen te worden om deze effecten weg te nemen.

In mei 1992 is de Europese Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. De gemeente Heusden ligt niet binnen een speciale beschermingszone ten aanzien van de Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren niet alleen de natuurgebieden die beschermd zijn door de Natuurbeschermingswet 1998, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom, ofwel het behoud van biodiversiteit, is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken.
Deze internationale verplichtingen ten aanzien van de soortenbescherming zijn voor een groot deel verankerd n de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en faunawet (Ffw) van april 2002. Voor de effecten op de mogelijke aanwezige soorten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

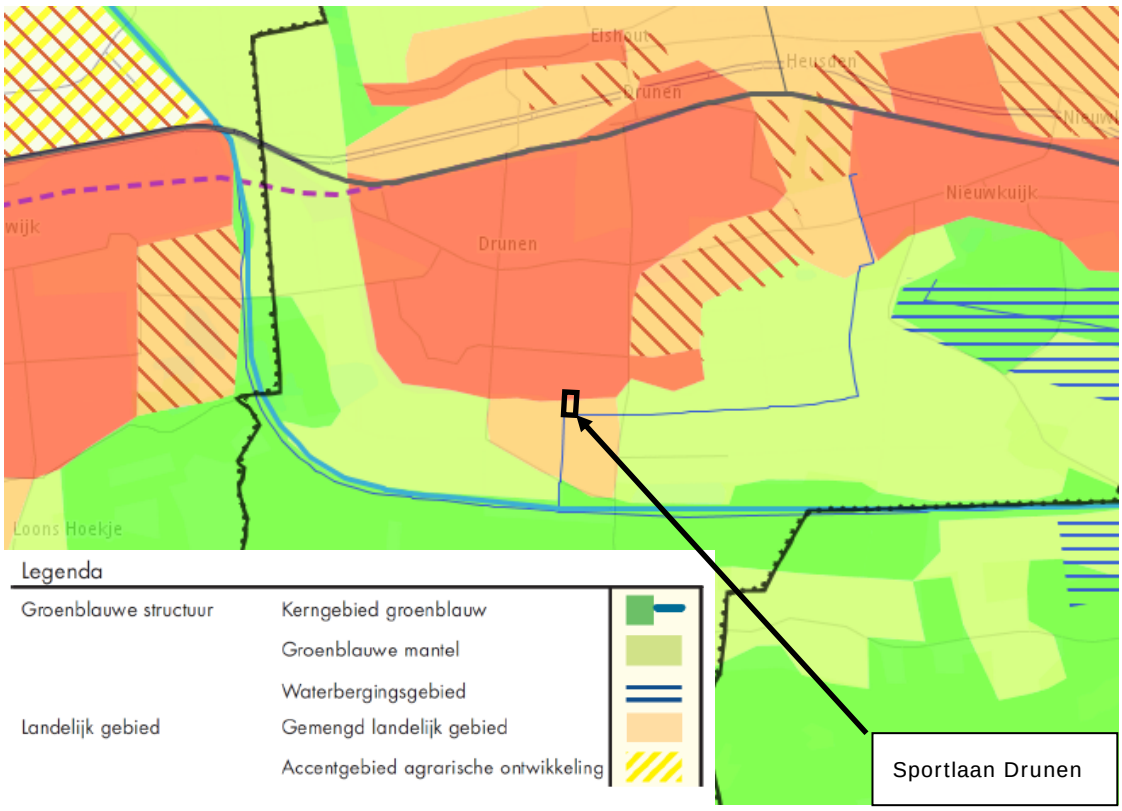
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Figuur 3: Uitsnede structuurkaart

Op de structurenkaart van de structuurvisie (figuur 3) is voor de Sportlaan te Drunen vooral de volgende zone van belang:

Gemengd landelijk gebied:

In het gemengde landelijk gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie.

In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening Ruimte regels vastgelegd. Door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het mogelijk een verordening als instrument in te zetten, waarmee Provinciale Staten regels stellen aan de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Op grond van artikel 3.8, lid 6, van de Wro is de provincie bevoegd om gedurende zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad een reactieve aanwijzing te geven, die ertoe strekt dat de betrokken onderdelen van het bestemmingsplan geen deel van het vastgestelde bestemmingsplan blijven uitmaken, indien onderdelen in strijd zijn met het provinciaal belang, zoals de Verordening Ruimte.

Ruimtelijke kwaliteiten kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Aardkunde en cultuurhistorie

Met behulp van de Verordening Ruimte wil de provincie aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken beschermen. De gemeenten hebben grote vrijheid om zelf vorm te geven aan de wijze van bescherming. Tevens zijn er specifieke beschermregels voor aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen, zoals kloostercomplexen en oude landgoederen.

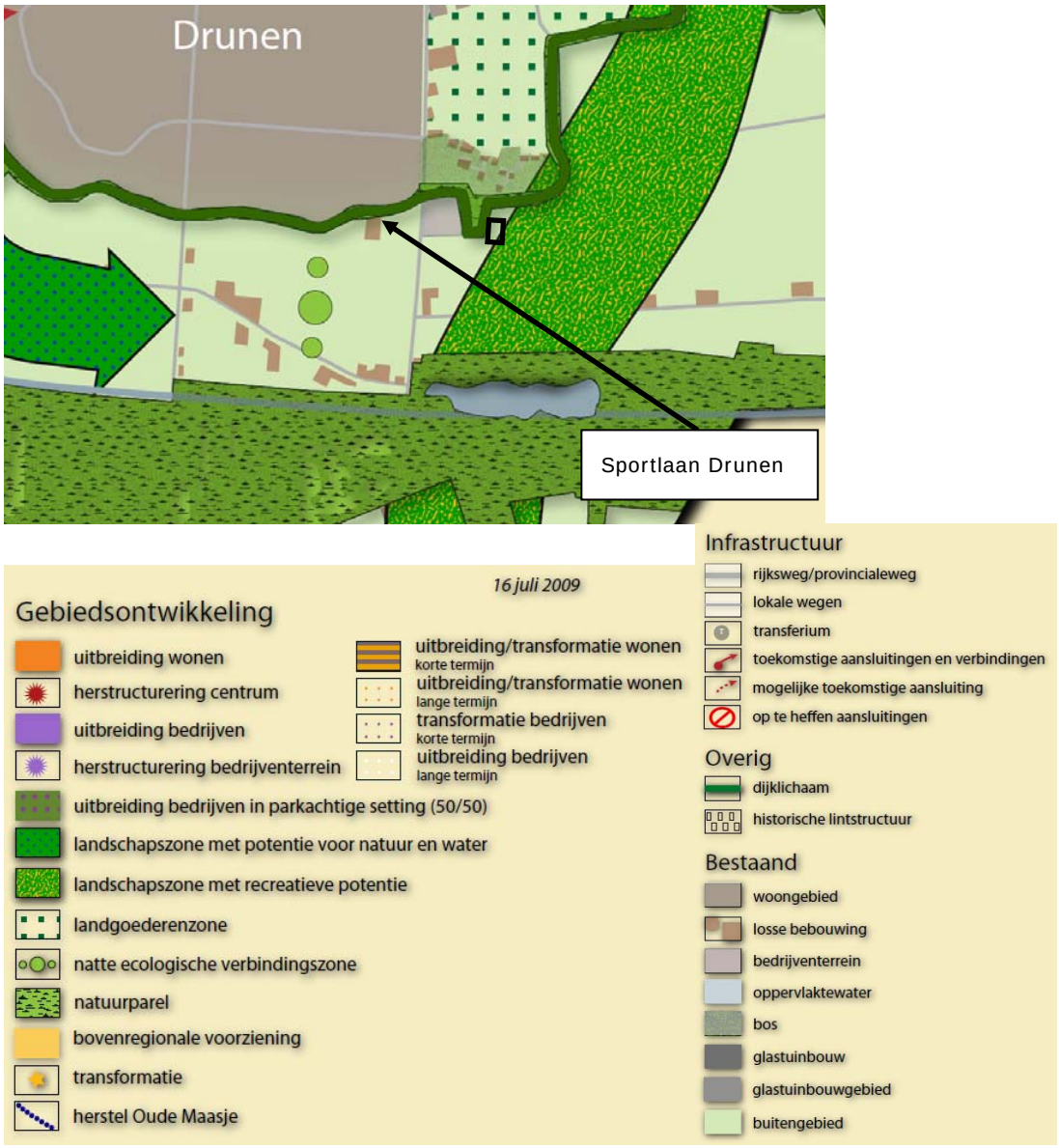
Agrarisch gebied

Het agrarisch gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en het bestaand stedelijk gebied en biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Heusden

De gemeente Heusden heeft op 21 juli 2009 een nieuwe structuurvisie vastgesteld. De ambities reiken verder dan het huidige beleidskader; er worden stappen voorwaarts gezet die nodig zijn om de gemeente Heusden nog mooier, schoner, dynamischer, perspectiefrijker en meer bereikbaar te maken. (Zie figuur 4.)



Figuur 4: Uitsnede structuurvisiekaart

De ambities van de gemeente Heusden hebben voornamelijk betrekking op:

- infrastructuur;
- bedrijvigheid;
- woningbouw;
- kernen en landelijk gebied.

<u>Nota volkshuisvesting 2030</u>

De Nota Volkshuisvesting 2030 geeft meer dan alleen een inzicht in locaties waar gebouwd kan worden. Op basis van de huidige inzichten schept de nota een kader voor wie de gemeente in de toekomst in woonruimte moet voorzien. Daarbij wordt aandacht besteed aan de planologische randvoorwaarden, de gemeentelijke bouwopgave, een analyse van de bestaande woningvoorraad en de omvang en samenstelling van de bevolking tot 2030. Het gaat daarbij dus om zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve bouwopgave.

De kwalitatieve bouwopgave heeft betrekking op het realiseren van een integrale zorg voor de kwaliteit van wonen, werken en welzijn (waaronder zorg en recreatie) in onze gemeente.

De kwantitatieve bouwopgave wordt op basis van deze nota ingevuld door de provinciale bouwopgave van 3.580 woningen. Op basis van het zogenaamde open scenario zoals dat ook in de gemeentelijke Structuurvisie is verwoord, wordt tot het jaar 2030 uitgegaan van een bevolkingsgroei tot 44.465 inwoners. Hiermee wordt in de woningbehoefte van zowel de eigen bevolking als vestigers voorzien. De gemeente heeft aandacht voor marktontwikkelingen zodat daarop flexibel gereageerd kan worden.

De beleidsuitgangspunten zoals die vanuit het perspectief van zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve opgave gerealiseerd moeten worden, monden uit in een gemeentelijk woningbouwprogramma en waarmee kan worden ingespeeld op de ontgroening en vergrijzing. Hiermee wordt nagestreefd het behoud of versterken van sociaal evenwicht in de kernen. De financiële risico's van aankopen voor bouwlocaties worden zo beperkt. Het betreffende document is niet statisch van aard, maar behoeft continue actualisering. Op basis daarvan vindt jaarlijks een evaluatie van het volkshuisvestingsbeleid plaats.

Welstandsnota gemeente Heusden

Op 14 februari 2012 heeft de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. Na jaren met de welstandsnota uit 2004 te hebben gewerkt was deze toe aan een herziening. Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Heusden is opgesteld vanuit de overtuiging dat in het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving voor de meest kwetsbare delen van de gemeente Welstandstoezicht noodzakelijk is. Daarnaast vormt de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor een reden om te komen tot een welstandsnota die up-to-date is. Besloten is dan ook om het welstandsbeleid zodanig aan te passen, dat dit alleen moet gaan gelden voor die delen van de gemeente die het meest kwetsbaar zijn. De overige gebieden zijn welstandsvrij.
Bij deze herziening is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de inventarisatie uit 2004 omdat deze nog steeds goed bruikbaar is. Ook het Beheerplan voor de vesting 'Heusden na de restauratie', vastgesteld 23 maart 1992 is hierin doorvertaald.

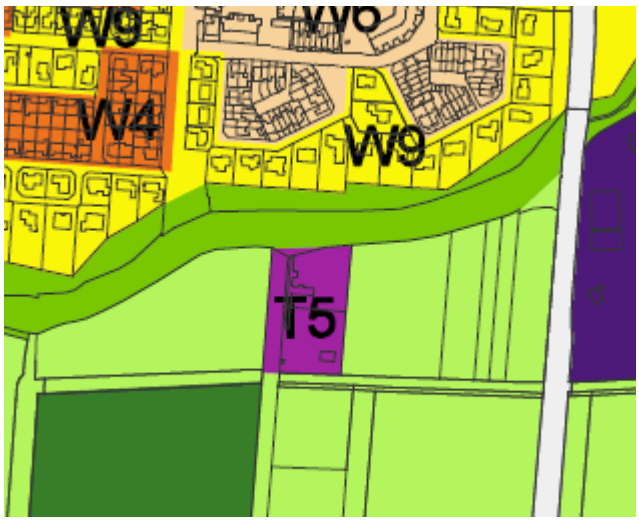
In deze welstandsnota worden voor verschillende schaalniveaus en lagen beschrijvingen gegeven waaruit welstandscriteria worden geformuleerd. Deze vormen het kader waarbinnen concrete bouwinitiatieven getoetst worden.

Het uiteindelijke beoordelingskader wordt gevormd door één of meer van de volgende aspecten:

- algemene welstandscriteria;
- gebiedsgerichte welstandscriteria voortkomend uit de kenmerken van de te onderscheiden bebouwingstypen;
- welstandscriteria voorkomend uit een beeldkwaliteitplan;
- welstandscriteria voor specifieke objecten (monumenten).

Per bebouwingstype is bepaald of in een gebied een welstandstoets plaats dient te vinden of dat een gebied niet wordt getoetst op welstand. Per gebied waarin een welstandstoets plaats vindt is een set met welstandscriteria opgesteld.

Voor de overige bebouwingstypen is volstaan met een korte beschrijving en een motivering waarom hier een welstandstoets achterwege kan blijven. De onderhavige locatie bestaat uit een woonwagenlocatie (zie figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede kaart bebouwingstypen

Woonwagenlocaties
Woonwagenlocaties zijn vaak ontstaan als tijdelijke vestiging op de onbebouwde terreinen binnen het stedelijk weefsel. Hoewel ze als tijdelijk bedoeld waren hebben ze in de loop der tijd een permanent karakter gekregen. Deze gebieden onttrekken zich doorgaans aan de openbare beleving. De bebouwing is naar binnen gericht, waardoor het geheel een gesloten indruk maakt. Door de aparte verschijningsvorm van de bebouwing en de gesloten opzet van de locaties is er geen verweving met de omliggende gebieden. Gezien de afzondering van het stedelijk weefsel en het naar binnen gerichte karakter geldt in deze gebieden geen welstandstoets.

3.4 Conclusie

Gelet op de huidige en toekomstige regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd. Het bestemmingsplan ‘Sportlaan Drunen’ is overwegend een beheersplan, waarbij de feitelijke situatie juridisch wordt vastgelegd. Daarnaast wordt, gebaseerd op een gewenst ruimtelijk-functioneel toekomstbeeld, de beoogde ontwikkeling voorgestaan.

Uitgangspunt van het beleid is het waarborgen van een kwalitatief goed woon- en leefmilieu. Ontwikkelingen, welke het woonmilieu in negatieve zin kunnen beïnvloeden, dienen middels een sluitende juridische regeling voorkomen te worden. Daarnaast is het beleid van de gemeente erop gericht om actief in te spelen op de gesignaleerde trends in bevolkingsontwikkeling. Tevens wordt getracht de aanwezige milieubelasting terug te dringen. Bij realisatie van nieuwe stedelijke functies dient dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect duurzaamheid.

4 RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor het bestemmingsplan ‘Sportlaan Drunen’.

4.1 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh), d.d. 1 januari 2007, zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den}. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Op de Sportlaan te Drunen geldt in 2012 ter plaatse van de woonwagenlocatie een snelheidsregime van 30 kilometer per uur. Het snelheidsregime op de woonwagenlocatie zelf bedraagt ook 30 kilometer per uur. Enkel voertuigen van en naar de sportvelden en het zwembad maken gebruik van de Sportlaan, derhalve is de intensiteit op de weg naar schatting minder dan 500 voertuigen per etmaal. Gelet op het voorgaande is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij uitbreidingsplannen of verbouwplannen is een bodemonderzoek noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling betreft bouwen in de zin van de wet, derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk.

In verband met de herinrichting zijn ter plaatse van deze locatie Sportlaan in Drunen meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze rapporten worden genoemd in het historisch overzicht van het rapport van bodemkundig bureau Bodemstaete, d.d. 12-12-2008, Verkennend bodemonderzoek woonwagenlocatie Sportlaan Drunen. Opgemerkt wordt dat onderhavig rapport eerder getoetst is op betrouwbaarheid in verband met malversaties van het betreffende bureau en in orde bevonden is.

Hieruit is gebleken dat er zich in het zuidwestelijk terreingedeelte zeer plaatselijk een verontreiniging in de ondergrond bevindt. Op het betreffende terreingedeelte is de bestemming groen geprojecteerd. Voor de zekerheid is een aanvullend actualiserend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek, rapport van Tritium d.d 11 juni 2012, kan het volgende worden geconcludeerd.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.
De bodemonderzoeken zijn opgenomen in de bijlage.

4.3 Flora en fauna

Natura 2000 en Flora- en faunawet

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. De woonwagenlocatie is niet gelegen in of nabij een Vogelrichtlijngebied, derhalve zijn er geen consequenties te verwachten.

Om het voorkomen van beschermde soorten ter plaatse van de Sportlaan te Drunen geheel uit te sluiten is door onderzoeksbureau BILAN in november 2008 ter plaatse van het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek werden in het plangebied verschillende soorten voorkomend op de Ffw lijst 1 waargenomen of werd verwacht deze aan te kunnen treffen. Voor algemene soorten voorkomend op lijst 1 geldt op voorhand een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Alle waargenomen vogelsoorten binnen het plangebied hebben een tabel 2 status van de Ffw. Het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedsel (LNV), thans het Ministerie van EZLI, verleent voor soorten in tabel 2 alleen ontheffing wanneer kan worden aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding niet wordt aangetast door de voorgestelde ingrepen. De aan het plangebied grenzende perceelsscheidingen vormen een broedlocatie voor diverse algemeen voorkomende broedvogels. Ten aanzien van broedende vogels verleent het ministerie van LNV geen ontheffing.

Overigens geldt ten alle tijden een zorgplicht. Ten aanzien van broedvogels is het om die reden aan te bevelen werkzaamheden niet tijdens het broedseizoen, van 15 maart tot 15 augustus, uit te voeren. Het broedseizoen valt samen met de kwetsbare periode van kleine grondgebonden zoogdieren.

Het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

4.4 Archeologie

In Europees verband is in 1999 het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Archeologie wordt een vast onderdeel van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden wordt nu echter officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen en provincies gaan archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor gemeenten de bestemmingsplannen moeten aanpassen. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van verstoring creëert van op grond van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bekende, of de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te verwachten archeologische waarden, dient aangegeven te worden hoe te zijner tijd bij feitelijke verstoring met die archeologische waarden wordt omgegaan.

Met behulp van de AMK en de IKAW kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde op archeologische waarden aan. In gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde moet onderzoek gebeuren. In gebieden waar de verwachtingswaarde laag is, is het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de woonwagenlocatie te Drunen zijn volgens de AMK geen archeologische monumenten bekend. Het gebied heeft tevens een lage archeologische verwachtingswaarde volgens de IKAW. Wel maakt het gebied deel uit van een historisch vlak van redelijk hoge waarde. Dit vlak bestaat uit een natuurlijke depressie, gelegen tussen de van oost naar west lopende zandrug waarop de dorpen van de Langstraat liggen en de parallel hieraan liggende Loonse en Drunense Duinen. Het historisch gebied vormt echter geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
Tevens heeft de historische groenstrook langs de kern Drunen, gelegen ten noorden van de woonwagenlocatie, geen invloed op de beoogde ontwikkeling. Volgens de Archeologische kaart vondstcomplexen van de provincie Noord-Brabant zijn er bovendien geen vondstcomplexen in en rondom het plangebied gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Water

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een watersysteem is een samenhangend en functionerend geheel van oppervlaktewater, grondwater, waterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende levensgemeenschappen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen. Water en ruimtelijke ordening hebben dan ook met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik.

Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging, te voorkomen.

De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. Derhalve is een watertoets, een zogenaamde waterparagraaf waarin keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd wordt aangegeven, in ruimtelijke plannen verplicht. Tevens dient in de watertoets het wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

Waterbeleid

Waterbeleid 21e eeuw

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het toetsingskader voor aspect water is het Waterbeleid voor de 21e eeuw. Doel van dit waterbeleid is het realiseren van duurzame en veerkrachtige watersystemen, waarbij waterkwaliteits- en kwantiteitsknelpunten zoveel mogelijk ter plaatse worden opgelost. Uitgangspunten daarbij zijn de drietrapsstrategieën voor kwantiteit en kwaliteit:

- vasthouden, bergen, afvoeren;
- schoonhouden, scheiden, zuiveren.

In het kader van Waterbeleid 21e eeuw is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed op het watersysteem mogen hebben en waar mogelijk moeten worden aangegrepen voor verbeteringen. Eventuele negatieve effecten dienen met mitigerende of compenserende maatregelen te worden ondervangen. Om hieraan invulling te geven, wordt het aspect water, middels de watertoets, vroegtijdig in het ruimtelijk planproces ingebracht.

Beleid Waterschap Aa en Maas

In het kader van het huidige overheidsbeleid en het beleid van Waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan duurzaam stedelijk waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onder andere nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven door:

- *Wateroverlastvrij bestemmen*: Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie;

- *Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater*: Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels;
- *Doorlopen van de afwegingsstappen*: 'hergebruik - infiltratie - buffering –afvoer'. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen – afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder;
- *Hydrologisch neutraal ontwikkelen*: Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan;
- *Water als kans*: Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m^2 zijn duur'). Dat is erg jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd et cetera;
- *Meervoudig ruimtegebruik*: 'Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m^2 zijn duur'. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het verlies van m^2 als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is);
- *Voorkomen van vervuiling*: Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces;

- *Waterschapsbelangen*: Er zijn waterschapsbelangen met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:
  a ruimteclaims voor waterberging;
  b ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
  c aanwezigheid en ligging watersysteem;
  d aanwezigheid en ligging waterkeringen;
  e aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de kaart aandacht besteed moeten worden.

Naast de principes uit de nieuwe beleidsnota geldt nog een aantal algemene voorwaarden en uitgangspunten:
- waar mogelijk oppervlakkige afvoer van schoon regenwater;
- het water inclusief oevers moet onderhouden kunnen worden;
- de bovenlaag van de bodem mag niet openbarsten.

Duurzaam watersysteem
In de beleidsnota Uitgangspunten watertoets Aa en Maas, opgesteld in december 2004, benoemde het waterschap Aa en Maas een aantal principes waarop zij plannen toetst. Bij stedelijke ontwikkelingen streven zij naar een duurzaam watersysteem. In hoofdlijnen betekent dit dat er waterneutraal moet worden gebouwd, schoon water niet mag worden gemengd met vuil water en dat het schone water zoveel mogelijk vastgehouden moet worden.

Concreet houdt hydrologisch neutraal bouwen in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) niet verlaagd mag worden, dus grondwaterneutraal, en dat de afvoer uit het plangebied niet groter mag zijn dan in de huidige situatie. De gewenste ontwateringsdiepte in een plangebied wordt verkregen door daar waar nodig grond op te brengen. Bovendien wordt er geadviseerd kruipruimteloos te bouwen, waardoor de ontwateringsdiepte minder groot hoeft te zijn. In dat geval wordt dus geen gebruik gemaakt van drainage om de gewenste ontwateringsdiepte te verkrijgen.

Meervoudig ruimtegebruik betekent dat de waterberging zodanig in een plangebied is geïntegreerd, dat deze in combinatie met de functies woningbouw en groen het best tot zijn recht komt.

Als uitgangspunt bij de ontwikkeling en inrichting van een nieuwbouwlocatie geldt dat geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast ter voorkoming van vervuiling. In de ontwikkel- en beheerfase wordt aandacht besteed aan een minimalisering van de milieubelasting als gevolg van onder andere gladheidbestrijding, onkruidbestrijding en autowassen.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Grondwater is het water in de bodem. Water dringt in de bodem tot het een niet-doorlatende laag bereikt. Boven deze laag raakt de grond verzadigd, de hoogte tot waar deze verzadiging optreedt is het grondwaterpeil. Van het stedelijke gebied zijn geen grondwatergegevens beschikbaar, er is daarom gekeken naar de grondwatersituatie in de directe omgeving.

De grondwatertrap ter plaatse van de woonwagenlocatie te Drunen bedraagt I tot II volgens de bodemkaart van bodemdata. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager ligt dan 0,50 meter onder maaiveld. De ontwateringstoestand van het plangebied is om die reden niet goed te categoriseren.

Oppervlaktewater

Direct ten zuiden van de woonwagenlocatie te Drunen loopt een hoofdwaterloop van het waterschap. Deze waterloop is beschermd in de Keur Oppervlaktewateren. Er geldt een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek van de waterloop. De insteek van de waterloop ligt echter op een afstand van circa 15 meter vanaf het meest nabij gelegen te ontwikkelen perceel. Derhalve vormt de bij de waterloop behorende beschermingszone geen belemmering voor de ter plaatse van de woonwagenlocatie te Drunen beoogde ontwikkelingen.

Hemelwater

Het inzamelen en transporteren van hemelwater is, tot aan de hoofdgemalen van het waterschap een taak van de gemeente. In het plangebied is een goed functionerend gemengd stelsel aanwezig dat in goede staat verkeert. Er zijn op dit moment geen mogelijkheden om andere typen, zoals verbeterd gescheiden, rioolstelsels te realiseren.

Het hemelwater dat valt op de niet aangekoppelde oppervlakten, zoals tuinen wordt al afgevoerd naar het grondwater. Dat blijft ook zo. Uitbreiding van verhard oppervlak zou, gelet op de beleidsuitgangspunten over water hydrologisch neutraal moeten plaatsvinden. Ter plaatse van de woonwagenlocatie te Drunen is hydrologisch neutraal bouwen echter niet mogelijk zonder ingrijpende maatregelen.

Uitvoeringsaspecten

Waterbeleid

Voor het opstellen van de waterparagraaf wordt onder meer rekening gehouden met het vigerend beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, de startovereenkomst Waterbeleid 21^{e} eeuw en het beleid van het waterschap. Basisprincipes van het beleid zijn hydrologisch neutraal bouwen, meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in het Waterbeleid 21^{e} eeuw geconcludeerd in de eerder genoemde drietrapsstrategieën.

Ten aanzien van het duurzaam omgaan met water is het belangrijk dat vuil water en schoon hemelwater worden gescheiden, waarbij het vuile water indien mogelijk aan de riolering wordt aangeboden en het schone hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Daarnaast moet bij het omgaan met het schone hemelwater een aantal afwegingsstappen worden genomen, te weten hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer. Om watervervuiling te voorkomen, moet er bij de materiaalkeuze van bouwmaterialen op worden toegezien dat geen gebruik wordt gemaakt van niet uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen. In het kader van hydrologisch neutraal bouwen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Samenwerking waterbeheerder

Het waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer van de locatie, zowel het waterkwantiteitsbeheer als het waterkwaliteitsbeheer. De waterbeheerder en de gemeente streven voor het plangebied naar een duurzaam watersysteem. Bij het tot stand komen van deze waterparagraaf voerde de gemeente inhoudelijk overleg met de waterbeheerder. Er is overleg geweest over de woonwagenlocatie te Drunen.

Opzet watersysteem

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Het hemelwater van niet aangekoppelde oppervlakten zoals tuinen wordt niet aangesloten op het gemengde rioolstelsel. De nieuwe verharde oppervlakten, zoals de dakoppervlakken en verhardingen, zullen in tegenstelling tot de beleidsdoelstellingen, aangesloten worden op het gemengde rioolstelsel. Daar is in overleg met de waterbeheerder voor gekozen omdat:

1. de oppervlakten zo gering zijn dat er geen significante effecten op het watersysteem merkbaar zullen zijn;
2. het gaat om kleine woongemeenschappen waar het moeilijk is twee verschillende watersystemen in stand te houden. Technisch gezien is dit lastig maar het is ook moeilijk uit te leggen naar de bewoners. Dit heeft mogelijk foutieve aansluitingen tot gevolg wat op zijn beurt nadelig is ten aanzien van de waterkwaliteit.

Het waterkwaliteitsaspect heeft hierbij zwaarder gewogen dan het waterkwantiteitsaspect, temeer omdat er ten aanzien van waterkwantiteit geen significante effecten zullen optreden.

Waterkwaliteit

Door gerichte maatregelen in het plangebied moet voorkomen worden dat verontreinigingen in het water geraken. Met name het vermijden van gebruik van uitlogende bouwmaterialen, dus bouwen conform het Bouwstoffenbesluit en geen koper, zink, lood en uitlogende materialen toepassen, is van belang. Het Convenant Duurzaam Bouwen geeft in dit kader richtlijnen. Ook zal er rekening moeten worden gehouden met de toepassing van strooizout en bestrijdingsmiddelen. Deze dienen aan de huidige milieueisen te voldoen en mogen bovendien niet in het water terechtkomen. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten ter plaatse van de woonwagenlocatie kan het hemelwater van zowel wegen als daken worden opgevangen in de gescheiden stelsels zodat alle neerslag wordt afgevoerd naar de waterberging. Het beheer en onderhoud dient vervuiling van het afstromend hemelwater te voorkomen.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de reductie van het aantal standplaatsen van 8 naar 6 op de woonwagenlocatie. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

<u>3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):</u>

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Gesteld kan worden dat de uitbreiding/herinrichting van de woonwagenlocatie te Drunen naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen zoals woningbouw kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij eventuele nieuwvestiging van een bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de nabijheid van de woonwagenlocatie te Drunen bevindt zich een inrichting met een zogenaamde milieubelastende activiteit. Het betreft het sportterrein van de plaatselijke voetbalvereniging. In de directe omgeving van het sportterrein zijn woningen (woonwagens) aanwezig. In de (verdere) omgeving liggen bedrijven, agrarisch bedrijven en woningen. Voor de realisatie van woningen op het de woonwagenlocatie zijn de aspecten geluid en lichthinder relevant.

<u>Regelgeving</u>

Op de sportvelden is het Activiteitenbesluit van toepassing. Het activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor inrichtingen. Tevens dient op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) tussen een veldsportcomplex (met verlichting) en milieugevoelige functies (waaronder wonen) een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op het aspect geluid.

Conclusie

Geluid

Het geluidsaspect is maatgevend voor de in de VNG-publicatie aangegeven richtafstand. Enkele woningen nabij het plangebied bevinden zich in de huidige situatie al op kortere afstand van het sportveld dan de aanbevolen richtafstand. De nieuwe woningen zullen op gelijke en zelfs grotere afstand van het sportveld worden gerealiseerd dan de huidige woningen.

Gelet op het incidentele karakter van de activiteiten en omdat geen klachten bekend zijn vanuit de bestaande woonomgeving, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat het huidige sportcomplex geen onoverkomelijke milieuhinder veroorzaak voor de omliggende woningen. Aangezien de nieuwe woningen op gelijke en zelfs grotere afstand worden gerealiseerd, wordt dienaangaande ook geen hinder verwacht.

Lichthinder

Op de sportvelden zijn lichtmasten aanwezig. Op grond van het Activiteitenbesluit dient verlichting bedoeld voor sportbeoefening te worden uitgeschakeld tussen 23.00 en 7.00 uur. Daarnaast moet directe lichtinstraling worden voorkomen door afscherming of verbeterde afstelling van de armaturen.

De lichtbundels van de lichtmasten zijn van de omliggende woningen afgekeerd. Bovendien worden het sportcomplex en de woningen zelf omgeven door een stevige, hoogopgaande boombeplanting. Hierdoor is van licht- en visuele hinder naar verwachting nauwelijks sprake. (Zie figuur 6.)



Figuur 6: Aanzicht beplanting Sportlaan

Op basis hiervan blijkt dat het sportveld in de nabijheid van de woonwagenlocatie vanuit zonering geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

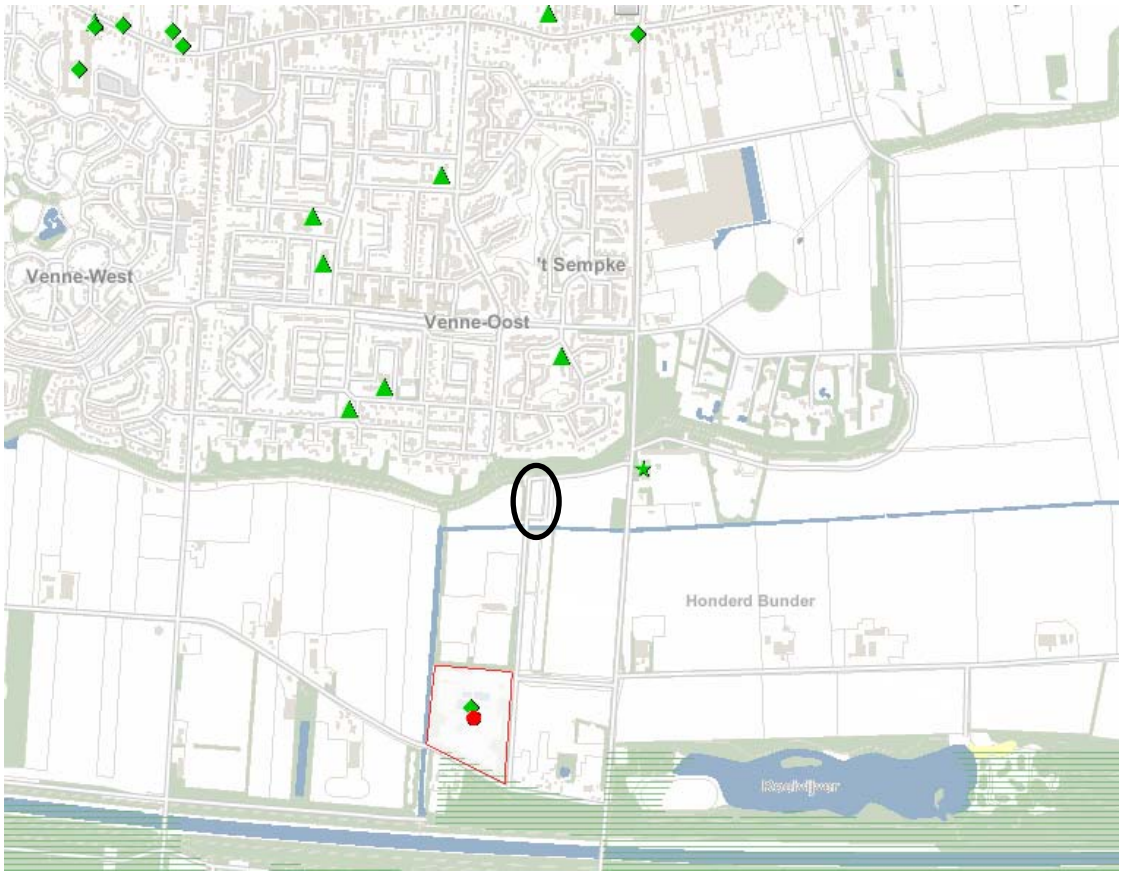
Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn casu quo komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting.

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd. (bron: Risicokaart, website provincie Brabant).



Figuur 7: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2009 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Door het plangebied lopen geen wegen met gevolgen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op basis van de provinciale risicokaart (zie figuur 7) zijn geen risicovolle transportroutes in en rondom het plangebied aanwezig.

Buisleidingen

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen, volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen per 1 januari 2011, geldt dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld.
In het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid voldoende is gewaarborgd.

4.9 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante rioolpersleidingen of andere buisleidingen in of nabij de planlocatie aanwezig. Tijdens grondwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.10 Duurzaamheid

In het kader van onderhavig bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan de ontwikkeling van een zogenaamde duurzame woonomgeving. Duurzaam bouwen heeft tot doel het milieu zo min mogelijk te belasten. Hierbij zijn de aspecten natuurbehoud, energiebesparing en waterhuishouding van belang, een en ander naast het toepassen van duurzame materialen.

Natuurbehoud

Omdat het landschap door de groei van dorpen en steden steeds meer terrein moet inleveren, zal er worden gestreefd naar het behoud van natuurlijke elementen, ook in de directe woonomgeving. Door het opnemen van natuur en groen binnen de bebouwde omgeving wordt de luchtvochtigheid positief beïnvloed. Bovendien wordt door bomen en planten verontreinigde lucht gezuiverd en worden zuurstof en geurstoffen geproduceerd. Daarnaast kan in groengebieden zorg worden gedragen voor een directe infiltratie van regenwater in de bodem, waarmee het rioleringsstelsel wordt ontlast en de verdroging wordt beperkt. Het zorgvuldig toepassen van groenelementen zal de kwaliteit van de woonomgeving, alsmede de kwaliteit van het milieu, vergroten.

Energiebesparing

Naast natuurbehoud dienen maatregelen te worden genomen op het gebied van energiebesparing. Energiebesparing is van essentieel belang. Er wordt immers steeds meer aanspraak gemaakt op fossiele energiebronnen, waardoor de voorraden uitgeput raken.

Daarnaast betekent een hoog energieverbruik, door de omzetting van fossiele energie in afvalstoffen, een bedreiging voor het milieu. De maatregelen op het gebied van energiebesparing kunnen worden genomen op het gebied van de woonomgeving en aan de woning zelf.

De belangrijkste maatregel voor de energiebesparing in de woonomgeving is het beperken van de automobiliteit binnen het woongebied. Door het aansluiten van langzaam verkeersroutes op omliggende woongebieden, alsmede door het realiseren van woningen in de directe nabijheid van voorzieningen, zal een positieve bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van de automobiliteit en daarmee aan het beperken van het energieverbruik. Door beperking van het warmteverlies kan eveneens aanzienlijk worden bespaard op het energieverbruik.
Het weren van wind heeft een positief effect op het terugdringen van warmteverlies van de woningen. Om in de energiebehoefte te voorzien, doch tevens het energieverbruik te beperken, dient steeds meer gebruik te worden gemaakt van regenereerbare energiebronnen. Het toepassen van zonne-energie is hierbij een veel gebruikt middel. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van zonnecollectoren, zonneboilers en serres, alsook het gebruik van passieve zonne-energie.
Indien wordt uitgegaan van het opvangen van passieve zonne-energie dient voor de uitwerking stedenbouwkundige plannen rekening te worden gehouden met het voorkomen van schaduwvlakken op de zuidgevels van de geprojecteerde woonbebouwing. Een goede isolatie van de woningen is eveneens van essentieel belang.

Waterhuishouding
Ook op het gebied van waterhuishouding kunnen maatregelen worden getroffen, ter ontlasting van het milieu. Naast het opnemen van grootschalige groenvoorzieningen, waar het regenwater direct in de bodem kan infiltreren, is de keuze van het rioleringssysteem belangrijk. Door de toepassing van een gescheiden rioleringssysteem, waarbij het verontreinigde huishoudelijk afvalwater via het riool afgevoerd wordt naar de waterzuiveringsinstallatie en het relatief schone regenwater direct wordt geïnfiltreerd in de bodem, kan niet alleen het energiegebruik van de waterzuiveringsinstallatie worden verminderd, maar kan tevens worden bezuinigd op de omvang van het riool. Daarnaast kan hiermee de grondwaterstand op peil worden gehouden en verdere verdroging van de bodem worden tegengegaan.

Bij nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied is een gemengd rioleringssysteem uitgangspunt. Bij inbreidingen en/of uitbreidingen is het realiseren van een, eventueel verbeterd, gescheiden rioleringssysteem het uitgangspunt. Hierbij is het mogelijk aanvullende voorzieningen te realiseren, welke de hoeveelheid afvalwater dat naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, kunnen verminderen. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het realiseren van infiltratievoorzieningen bij de woningen. Via deze infiltratievoorzieningen kan het regenwater vanaf de daken van de woningen direct worden teruggeleid in de bodem. Op deze wijze kan de grondwaterstand op peil worden gehouden en kan verdroging van de grond worden tegengegaan.

5 PLANBESCHRIJVING

Algemeen

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de woonwagenlocatie te Drunen wordt herzien. Dit bestemmingsplan 'Sportlaan Drunen' betreft deels een ontwikkelingsplan en grotendeels een conserverend plan. In de herziening wordt de mogelijkheid om woningbouw te realiseren toegevoegd alsmede het gebruik van de grond voor het oprichten van opstallen. Zolang er nog geen verstening heeft plaatsgevonden op de te realiseren bouwkavels wordt overigens de term standplaats aangehouden.

Het doel is om een herinrichting van de woonwagenlocatie te Drunen met de volgende uitgangspunten te realiseren:

- de brandveiligheid verbeteren waarbij voldaan wordt aan de wettelijke eisen;
- het zo nodig vergroten van de standplaatsen zonder aantasting van kwaliteit van de openbare ruimte;
- geen bedrijfsactiviteiten toestaan;
- zoveel als mogelijk rekening houden met de wensen van de bewoners;
- zoveel als mogelijk aanbieden van huurwoningen ter vervanging van de woonwagens;
- traditionele woningbouw zoveel als mogelijk stimuleren, een aangepaste herinrichting realiseren, passend binnen de financiële kaders;
- eigen woningbezit stimuleren door de verkoop van standplaatsen;
- een open wijkstructuur om onder andere handhaving te vergemakkelijken.

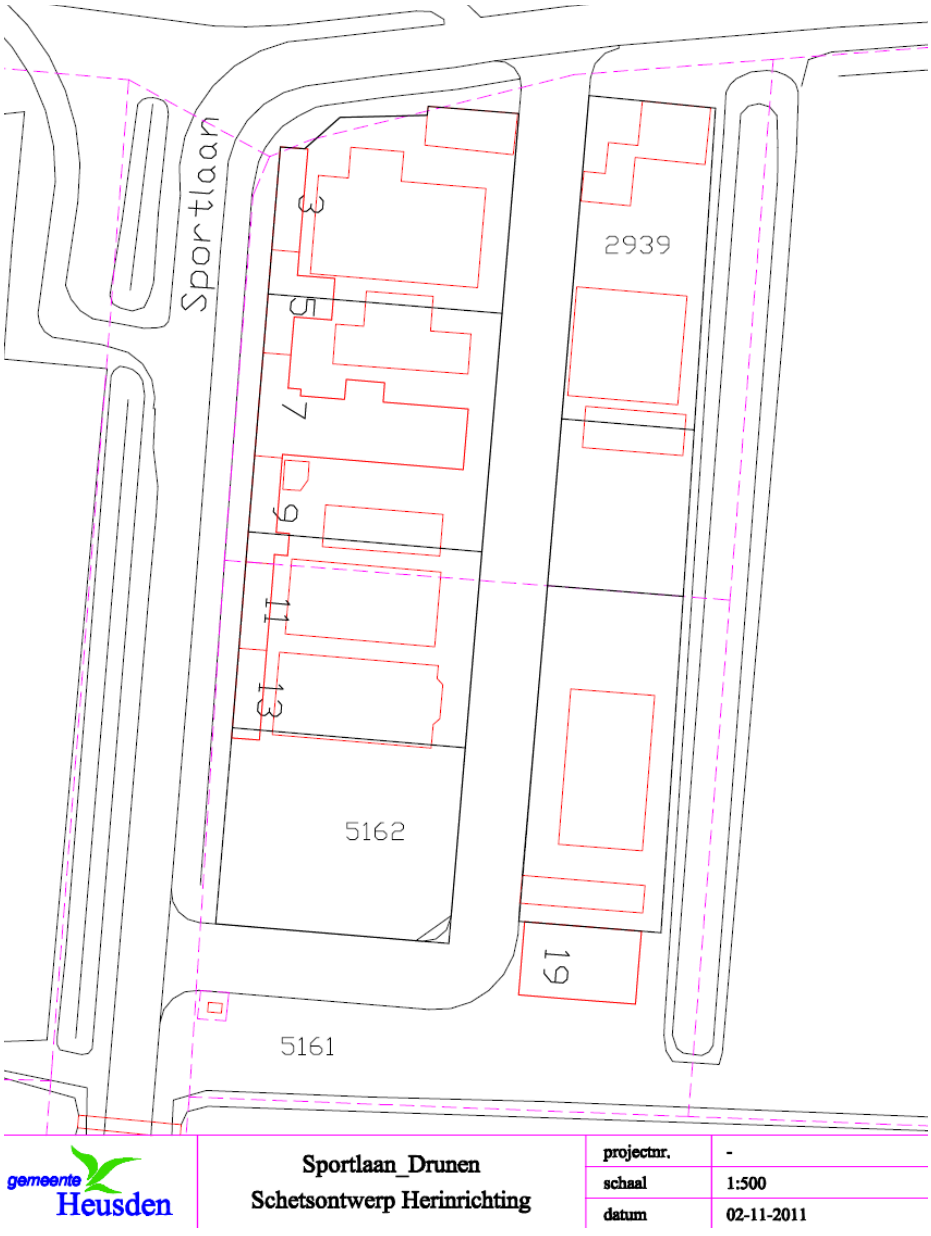
Door het vervangen van woonwagens door grotere woonwagens, alsmede door woonwagens uit te bouwen, is in de afgelopen 15 jaar de brandonveiligheid toegenomen. Om weer aan de brandveiligheidseisen te kunnen voldoen, moeten de standplaatsen vergroot worden. Dat kan door één of meer wagens naar een nieuwe standplaats te verhuizen of door één of meer wagens te vervangen door een woning of woningen. Woningen nemen minder ruimte in beslag dan woonwagens. De eisen ten aanzien van de brandwerendheid zijn voor woningen hoger dan voor woonwagens en de woningen kunnen daardoor dichter op elkaar geplaatst worden. De vrijgekomen ruimte wordt dan verdeeld over de resterende standplaatsen. Door de beoogde ontwikkelingen wordt derhalve de brandveiligheid vergroot.

De standplaats en/of het kavel is onlosmakelijk verbonden met de woonwagen en/of de woning. Uitgangspunt is dat elke standplaats één vaste berging heeft. In het geval de standplaats wordt gerealiseerd voor een eigen woonwagen zonder sanitaire voorzieningen, dan wordt in de berging een douche en toilet aangebracht. Mocht de woonwagenbewoner al beschikken over sanitair in de eigen woonwagen, dan is het onder voorwaarden mogelijk om extra sanitair te realiseren in de vaste berging.

De beeldkwaliteit dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat alle afzonderlijke ruimten en gebouwen binnen deze ruimten een specifieke inrichting en/of architectuur dienen te krijgen. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen. Het is dan ook wenselijk dat bij de woningbouwontwikkeling, het aspect beeldkwaliteit een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering.

Woonwagenlocatie Drunen

De woonwagenlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Drunen aan de oostelijke zijde van de Sportlaan. Aan de westzijde van de Sportlaan liggen de sportvelden van de plaatselijke voetbalvereniging. De ontwikkelingslocatie betreft de gronden van de huidige woonwagenlocatie.



Figuur 8: Schetsontwerp Herinrichting Sportlaan Drunen

Ter plaatse van de woonwagenlocatie wordt het aantal percelen teruggebracht van 8 naar 6 percelen (zie figuur 8) danwel zijn 6 woonkavels mogelijk na herinrichting. De bestaande toegangsweg blijft gehandhaafd. Woningen en/of woonwagens dienen binnen de bouwvlakken te worden gesitueerd. Per bouwperceel mag 1 woning of woonwagen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gesitueerd. De breedte van een woonwagen en vrijstaande woning bedraagt maximaal 15 meter en van een halfvrijstaande, geschakelde woning en aaneengebouwde woning maximaal 10 meter. De diepte van een woonwagen mag maximaal 17 meter bedragen; de diepte van een woning mag maximaal 15 meter bedragen. Het op de kaart aangegeven bouwvlak tezamen met de in de regels opgenomen afstandsmaten beperkt de oppervlakte van woningen en woonwagens, derhalve zijn geen oppervlaktematen voor woningen en woonwagens opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m². Voor overkappingen is een speficieke maximale oppervlaktemaat genoemd. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 7 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Per woning dient minimaal één parkeerplaats op eigen terrein en één parkeerplaats in de openbare ruimte te worden gerealiseerd en daarnaast wordt de woonwagenlocatie heringericht als 30 kilometer zone. Voor de nadere regels omtrent het bouwen van de woningen en bouwwerken wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Sportlaan Drunen' kan deels gekarakteriseerd worden als een ontwikkelingsplan en grotendeels als een beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen en daarnaast het beperkt bieden van mogelijkheden voor ontwikkelingen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de verbeelding zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren. De bestaande functies worden gerespecteerd en daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om op functieveranderingen en veranderende behoeften in te spelen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een set regels met bijbehorende geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0797.BPsportlaan-VG01 Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en in hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en de slotregels weergegeven. Verwezen wordt naar de methodiek in het plan voor de woonwagens in Haarsteeg met dien verstande dat wordt ingespeeld op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)
In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

De gronden die zijn aangewend voor openbare groenvoorzieningen, bossage, afgeschermde randbeplanting, bermen en open ruimten zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan. Tevens zijn er maximale bouwhoogten voor bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)

Alle ontsluitingswegen, buurt- en woonstraten binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan. Tevens zijn er maximale bouwhoogten voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Specifieke bouwregels voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringssystemen en abri's worden aangemerkt als vergunningsvrije bouwwerken.

Wonen (artikel 5)

Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen en woonwagens, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen deze bestemming mogen in principe nieuwe vrijstaande woningen worden opgericht ter plaatse van een woonwagenstandplaats. Tevens mag een bestaande woonwagen worden vervangen door een nieuwe woonwagen.

In de bouwregels is bepaald dat de woningen en woonwagens dienen te worden opgericht in een op de kaart aangegeven bouwvlak. De woning of woonwagen dient daarbij 1 meter achter de voorgevelrooilijn (de meest naar de verkeersbestemming gekeerde zijde) te worden opgericht. De breedte van een woonwagen en vrijstaande woning bedraagt maximaal 15 meter en van een halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woning maximaal 10 meter. Het op de kaart aangegeven bouwvlak tezamen met de in de regels opgenomen afstandsmaten beperkt de oppervlakte van woningen en woonwagens, derhalve zijn geen oppervlaktematen voor woningen en woonwagens opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 60 m². Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte is in de regels een parkeernorm opgenomen. Hierbij is het uitgangspunt dat minimaal één parkeerplaats op eigen terrein en één parkeerplaats in de openbare ruimte wordt gerealiseerd. Tevens is bepaald dat binnen de bestemming nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan zijn en zijn er voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde specifieke regels opgenomen.

In de regels is tevens bepaald, dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ten aanzien van de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit indien dit noodzakelijk is om een optimale stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen, ter voorkoming van aantasting van archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, ter voorkoming van aantasting van het gebruik van aangrenzende gronden alsmede ter bevordering van de verkeers-, sociale- en brandveiligheid.

Tenslotte is er een specifieke gebruiksregel opgenomen voor het onder voorwaarden uitoefenen van een beroep of een bedrijf aan huis.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning (oude bouwvergunning) hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo is reeds geregeld dat gebruik in strijd met de bestemming verboden is. Aanvullend hierop is het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van onder ander seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijk woonruimte expliciet uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder andere geringe wijzigingen in de plaats en de richting van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en het oprichten van gebouwen, geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbare nut.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 9)

Lid 1 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit plan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot. In lid 2 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen.

Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking is, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Wabo en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.
Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning voor het bouwen zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken.

Slotregel (artikel 10)
In dit artikel is ten slotte de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke 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 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld aangezien de locatie, waarop sprake is van een bouwplan, betrekking heeft op gemeentelijke grond, waardoor kostenverhaal anderszins verzekerd is. Ook het stellen van locatie-eisen of faseringseisen is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan 'Sportlaan Drunen' betreft een plan wat de ontwikkeling toestaat van een aantal nieuwe woningen en het wijzigen van de bestemming woonwagen in een woonbestemming. De nieuwe situatie voor het plangebied wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld.

De beoogde ontwikkeling is een initiatief van de gemeente. De gronden zijn in bezit van de gemeente. Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente kosten verbonden. In het kader van de economische uitvoerbaarheid is op 20 september 2011 door de raad van de gemeente Heusden een krediet vastgesteld. Voor de herinrichting en engineering van het project is een totaal budget noodzakelijk van € 227.500,--.

De verwachting is dat door verkoop van de woonwagens een opbrengst gerealiseerd kan worden van € 55.000,-- Daarnaast kan door middel van verkoop van 2400 m² grond voor een grondprijs van € 103,25 per m² een opbrengst gerealiseerd worden van € 248.000,--. Er resulteert dan een positief exploitatiesaldo van € 75.500,--. Dit is het optimale scenario.

Op grond van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.
Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Bro heeft derhalve een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hieruit is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

8.1 Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan Sportlaan Drunen is conform artikel 3.1.1 Bro in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Een drietal vooroverleg-reacties is ingediend door de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de Regionale Brandweer.
Verder heeft het plan overeenkomstig de inspraakverordening gedurende 4 weken ter inzage liggen vanaf 8 maart 2012, waarbij de mogelijkheid geboden is om reacties in te dienen. Eén inspraakreactie is ontvangen.

In de bijlagen bij dit bestemmingsplan is de Commentaarnota opgenomen, waarin de ingediende reacties inhoudelijk zijn verwoord en beoordeeld. Enkel een reactie van het waterschap heeft tot een beperkte aanvulling van de regels geleid.

Het voorontwerp bestemmingsplan behoeft ambtshalve ook enkele kleine aanpassingen; in de Nota van wijzigingen, opgenomen in de bijlagen, is hiertoe een overzicht opgenomen.

8.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het aangepaste bestemmingsplan is in ontwerp wederom terinzage worden gelegd, gedurende 6 weken ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Het ontwerp bestemmingsplan is hierna ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel bevat het bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen.