Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
fax 076 – 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Halderberge

Wijzigingsplan
“Opperstraat, 5e wijziging”

Datum: 8 april 2013
Projectnr. 02949.001

Gemeente Halderberge

Wijzigingsplan
“Opperstraat, 5e wijziging”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1655.BPW2009-C001
d.d. : 03-01-2013
gew. : 08-04-2013

Auteur: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status: vastgesteld wijzigingsplan

Toelichting

INHOUD

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied ... 3
1.3 Vigerende planologische regeling ... 4
1.4 Leeswijzer ... 6

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 7
2.1 Inleiding ... 7
2.2 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied ... 7
2.3 Huidig gebruik plangebied ... 7

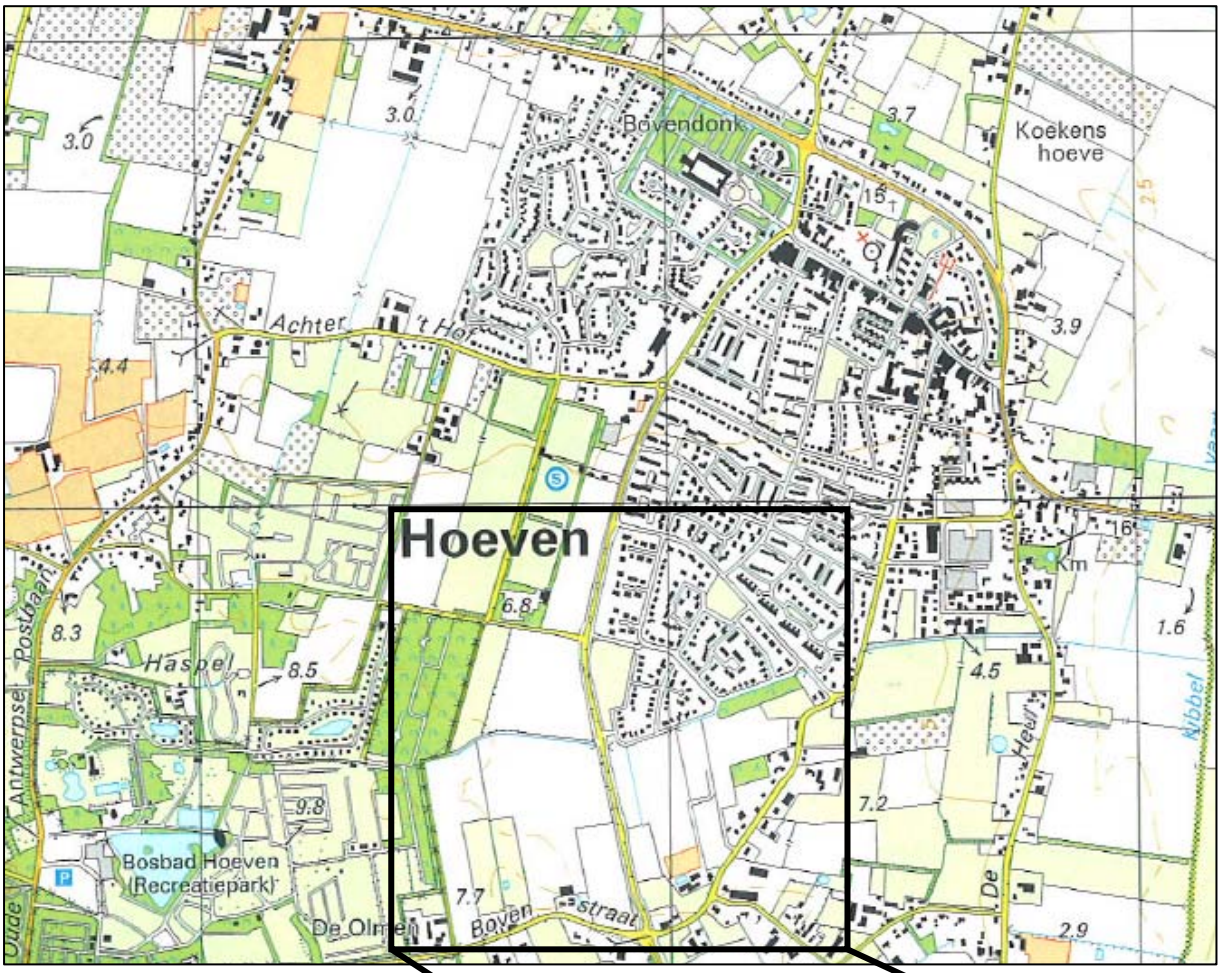
3 PLANBESCHRIJVING 9
3.1 Inleiding ... 9
3.2 Planbeschrijving ... 9

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 11
4.1 Inleiding ... 11
4.2 Bodem ... 11
4.3 Waterhuishouding ... 12
4.4 Cultuurhistorie en archeologie ... 12
4.5 Flora en fauna ... 13
4.6 Akoestiek ... 13
4.7 Bedrijven en milieuzonering ... 14
4.8 Externe veiligheid ... 14
4.9 Kabels en leidingen ... 15
4.10 Luchtkwaliteit ... 15

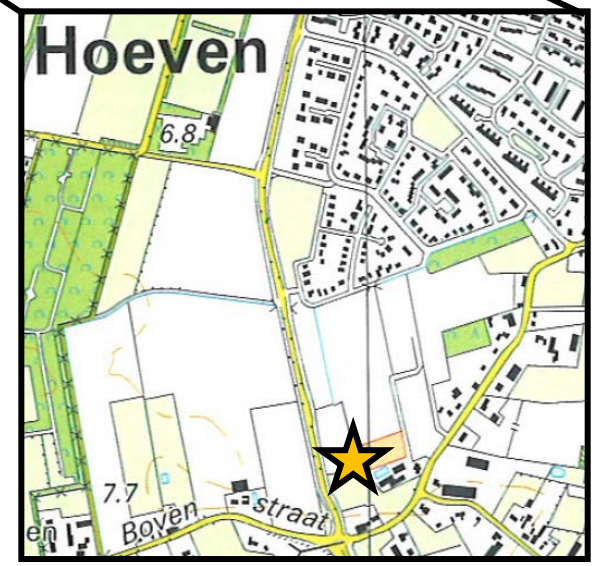
5 WIJZE VAN BESTEMMEN 17
5.1 Algemene opzet ... 17
5.2 Opbouw van het bestemmingsplan ... 17
5.3 Bestemmingsplanregels ... 18

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 21
6.1 Inleiding ... 21
6.2 Procedure ... 21

7 TOETSING AAN DE WIJZIGINGSVOORWAARDEN 23
7.1 Wijzigingsvoorwaarden ... 23
7.2 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden ... 23



Weergave topografische kaart van het plangebied en omgeving. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Detailuitsnede topografische kaart met daarop globaal met een ster de ligging van het plangebied weergegeven.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn, als eigenaar van de gronden aan de Bosanemoon 15 te Hoeven, voornemens op een bouwkavel een vrijstaande woning te realiseren. Het bouwkavel, nummer 117, maakt deel uit van een uitbreidingswijk van Hoeven genaamd 'Opperstraat'.

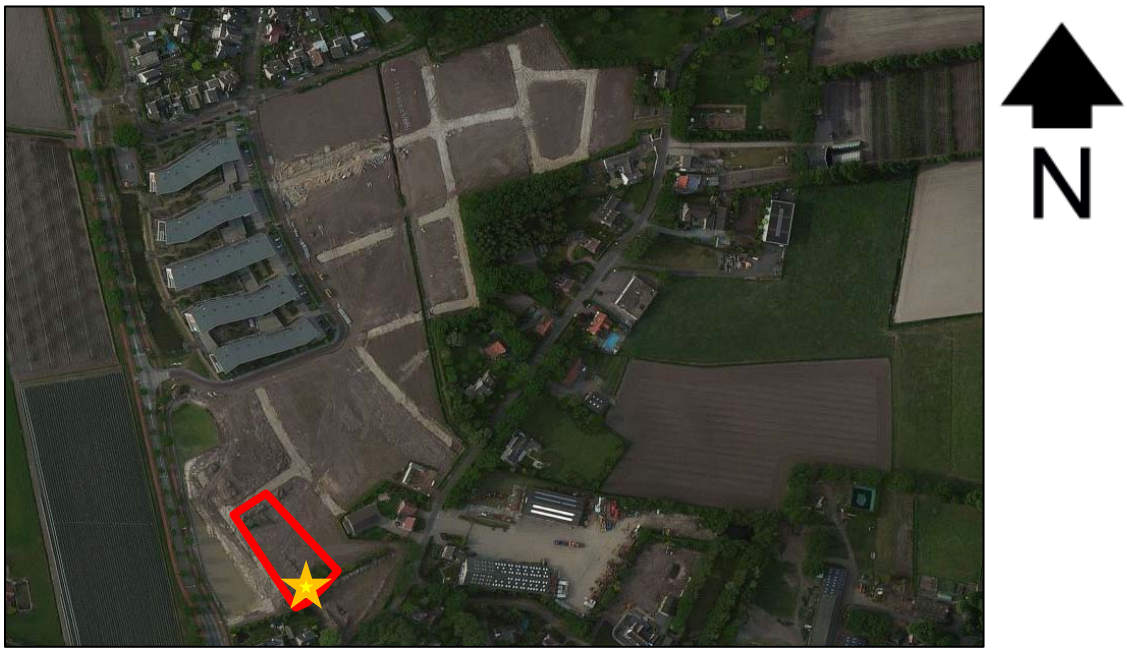
De realisatie van de gewenste vrijstaande woning is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Opperstraat' (zoals vastgesteld op 24 februari 2011) van de gemeente Halderberge, aangezien de footprint van de woning één meter buiten het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak is gelegen. Het bestemmingsplan 'Opperstraat' voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten. Thans is deze wijzigingsbevoegdheid reeds voor vier bouwvlakken binnen de uitbreidingswijk toegepast. Het bestemmingsplan kent daarbij een systematiek waarbij de bouwvlakken worden weergegeven als 'bouwstroken' over meerdere bouwpercelen. Dit houdt in dat één bouwvlak is gelegd op een reeks van elkaar grenzende percelen waarop woningen mogen worden gerealiseerd. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid houdt derhalve in dat, indien gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid, de gehele bouwstrook (met de rest van het perceel) voor al deze aangrenzende percelen als plangebied geldt.

Zoals aangegeven is thans binnen het bestemmingsplan 'Opperstraat' vier keer gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Voor vier bouwstroken is een wijzigingsplan opgesteld, waaronder de bouwstrook waar onderhavige gronden deel van uitmaken. Het wijzigingsplan dat betrekking heeft op de onderhavige gronden betreft het plan 'Opperstraat 2e wijziging'. In dit wijzigingsplan is de bouwstrook aan de noordzijde vergroot. Initiatiefnemer wenst een tweede wijzigingsplan voor deze bouwstrook, waarbij nu de bouwstrook aan de zuidzijde (kavel 117) wordt vergroot met 1 meter. Middels dit vijfde wijzigingsplan wordt de juridisch-planologische basis verkregen om de gewenste woning te realiseren. Het wijzigingsplan dient daarnaast rekening te houden met de eerdere vergroting van de bouwstrook aan de noordzijde.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Hoeven, op de overgang van de kern naar het omliggende buitengebied. Het plangebied maakt deel uit van de grote uitbreidingswijk 'Opperstraat', welke in totaal 130 woningen omvat. Deze uitbreidingswijk wordt globaal begrensd door de bestaande kern van Hoeven, de Bovenstraat en de verbindingsweg Bovendonksestraat. De uitbreidingswijk bestaat uit een groot aantal, hoofdzakelijk noord-zuid gerichte, bouwstroken. Het onderhavige plangebied is gelegen in het zuidwestelijke deel van de uitbreidingswijk en omvat één van deze bouwstroken. Het plangebied wordt in het westen begrensd door de (nieuwe)

straat Bosanemoon, in het noorden door een aftakking van de Bosanemoon en in het oosten aan de achterste perceelsgrens van de aldaar te realiseren woningen. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de achterste perceelsgrens van op te richten woningen aan de Bovenstraat. De uitbreidingswijk is op dit moment in aanbouw, een gedeelte van de grenzen is gelegen op gronden die thans in agrarisch gebied zijn gelegen.



Satellietfoto met daarop aangegeven de begrenzing van het plangebied en de ligging van de onderhavige woning waarvoor de verlenging van het bouwvlak noodzakelijk is.

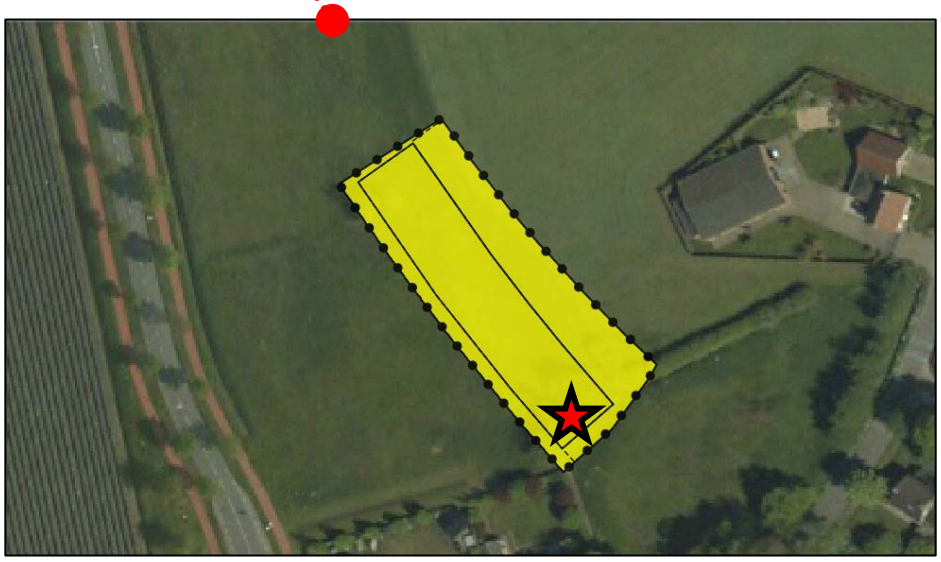
1.3 Vigerende planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied vigeert thans het wijzigingsplan ‘Opperstraat, 2e wijziging’. In dit plan wordt verwezen naar het vigerende moederplan ‘Opperstraat’. Het bestemmingsplan Opperstraat is vastgesteld op 24 februari 2011 door de gemeenteraad van Halderberge. Ter plaatse van het plangebied vigeert in het wijzigingsplan de bestemming ‘Wonen’. Ten aanzien van het bouwen is één bouwstrook gelegd over alle bouwpercelen. Voor de bouw van de gewenste woning dient de bouwstrook 1 meter te worden verlengd. De bestemmingsplanregels uit het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing. Eén van de in het moederplan opgenomen regels betreft de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in art. 6 lid 6. Deze bevoegdheid houdt in dat Burgemeester en wethouders ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd zijn de bestemming ‘Wonen’ te wijzigen teneinde het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;

d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde;
g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Opperstraat' uit 2011. Voor diverse onderdelen van het plangebied zijn wijzigingsplannen opgesteld.



Uitsnede van het vigerend wijzigingsplan 'Opperstraat 2e wijziging'. Het onderhavige initiatief is gelegen binnen dit wijzigingsplan en weergegeven met een ster.

1.4 Leeswijzer

In het onderhavige wijzigingsplan wordt ingegaan op de in de bovenbeschreven wijzigingsbevoegdheid gegeven voorwaarden voor wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de locatie Bosanemoon 15 (kavel 117) te Hoeven. In hoofdstuk 2 wordt daartoe eerst in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving, duidelijk wordt ten gevolge van welke situatie wordt overgegaan tot het benutten van de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 komen de milieuhygiënische aspecten kort aan bod. In hoofdstuk 5 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Hoofdstuk 6 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de toetsing van de ontwikkeling aan de wijzigingsvoorwaarden.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van een wijzigingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. Hiertoe wordt allereerst de ruimere historische en ruimtelijke context waarin de ontwikkeling plaatsvindt beschreven. Vervolgens komt de huidige inrichting en het gebruik van het plangebied kort aan bod.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

Kenmerkend in de stedenbouwkundige structuur ter plaatse van het plangebied is de a-centrale ligging van de historische kern binnen Hoeven. Van oudsher wordt de historische kern door enkele linten verbonden met het omliggende landelijk gebied. Deze ontsluitingswegen zijn aan de zuidzijde van de kern grillig van beloop en worden begeleid door verspreid voorkomende bebouwing. Deze wegen worden plaatselijk ruimtelijk ondersteund door laanbeplanting. Deze wegen zijn te beschouwen als 'Brabantse zandlinten'. Enkele tientallen meters ten zuiden van het plangebied ligt het 'zandlint' de Bovenstraat. De weg met de hier voorkomende bebouwing vormt een transparante begrenzing van waaruit een zichtas of zichtlijn bestaat naar het plangebied. De bebouwing die langs het lint voorkomt is afwisselend qua architectuur. Kop- en langgevels wisselen elkaar af. De erven die grenzen aan het plangebied zijn in gebruik als tuin of behoren bij een (agrarisch) bedrijf. Veelal zijn deze percelen afgeschermd met een groenwal.

Onderdeel van het plan ‘Opperstraat’ vormt de bouw van enkele woningen aan de noordzijde van de Bovenstraat, grenzend aan het plangebied. Door de bouw van deze woningen is er vanuit het zandlint geen zicht meer op het onderhavige plangebied. De karakteristiek van het landschap wordt derhalve als gevolg van de bebouwing in het plangebied niet aangetast.

2.3 Huidig gebruik plangebied

Momenteel zijn een aantal van de gronden onbebouwd en in eigendom en beheer van de gemeente Halderberge. Andere gronden zijn reeds verkocht aan particuliere initiatiefnemers. Met de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Opperstraat’ is begonnen met het bouwrijp maken van de gronden waarop de uitbreidingswijk wordt gerealiseerd.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige wijzigingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de bouw van een woning op het perceel Bosanemoon 15 te Hoeven. Door de realisatie van het nieuwe bouwvolume op een andere locatie op het bouwperceel blijft het gebied een kwalitatief waardevol onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

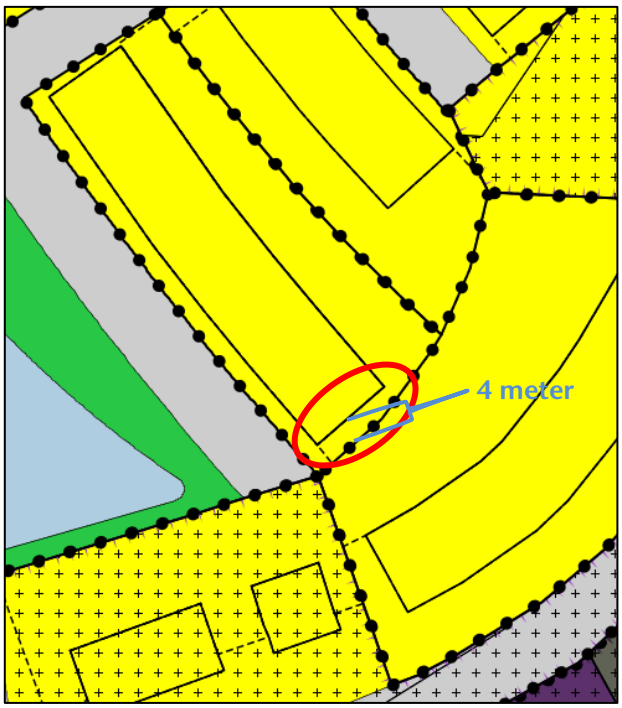
3.2 Planbeschrijving

Het onderhavige plan betreft de realisatie van één vrijstaand hoofdgebouw midden op het bouwperceel aan de Bosanemoon 15 te Hoeven. Het hoofdgebouw, waarin één woning wordt gerealiseerd, kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 en 10 meter. De nokrichting is haaks op de weg gesitueerd. Bij de woning wordt, aan de noordzijde van het perceel, een garage gerealiseerd. Het bouwplan is passend binnen het vigerende wijzigingsplan, met uitzondering van de footprint.

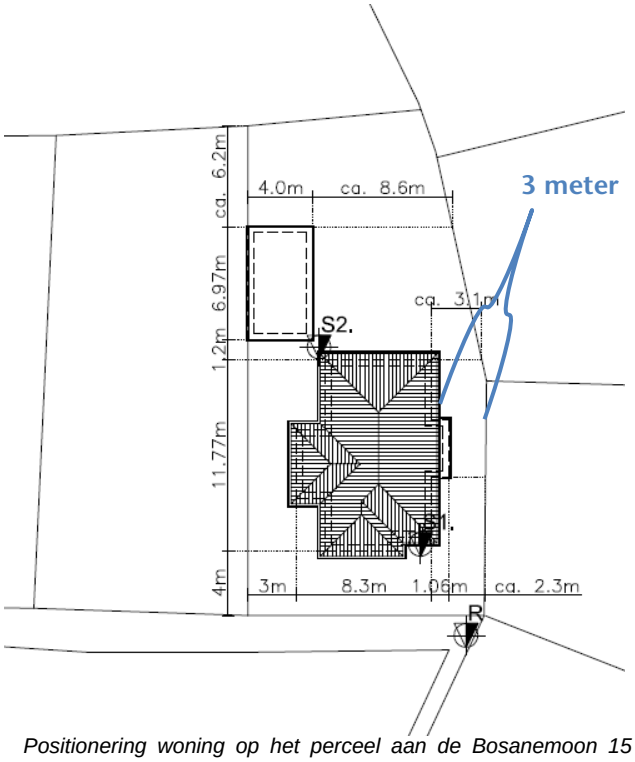
Rechterzijgevel nieuw te realiseren vrijstaande woning

Voorgevel nieuw te realiseren vrijstaande woning

De afstand tussen de zuidelijke bouwgrens (grens bouwvlak) en de zuidelijke perceelsgrens bedraagt in het wijzigingsplan 4 meter. In het onderhavige bouwplan is het hoofdgebouw op een afstand van 3 meter uit de zuidelijke perceelsgrens gelegen. Gesteld kan worden dat de footprint van het hoofdgebouw niet passend is binnen het bouwvlak. Het bouwvlak, zoals weergegeven op de linkerfiguur op de volgende pagina, wordt in het onderhavige wijzigingsplan derhalve met één meter verlengd.



Uitsnede vigerend wijzigingsplan voor het plangebied. De afstand tussen het bouwvlak en de plangrens bedraagt 4 meter.



Positionering woning op het perceel aan de Bosanemoon 15 (kavel 117). De afstand tussen de rechterzijgevel en de perceelsgrens bedraagt 3 meter.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Met betrekking tot een ruimtelijk plan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: ‘bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen’. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van de uitbreidingswijk ‘Opperstraat’, waarvan het onderhavige bouwplan deel uit maakt, heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. In het onderhavige hoofdstuk wordt per aspect verwezen naar de onderzoeken uit het moederplan of wordt een afzonderlijke motivering gegeven.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- akoestiek (wegverkeerslawaai);
- flora en fauna;
- water;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bedrijven en milieuzonering en geurhinder veehouderijen;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

4.2 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. In het onderhavige geval vindt geen functiewijziging plaats, de bestemming blijft ‘Wonen’. De bouwmogelijkheden nemen in het onderhavige plan in geringe mate toe. Het maximaal te bebouwen oppervlak neemt met ca. 15 m² toe. Ten behoeve van het bestemmingsplan Opperstraat heeft reeds een bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken. Gesteld kan worden dat de onderhavige wijziging dermate gering is, dat een nieuw onderzoek niet noodzakelijk is en kan worden verwezen naar het eerder uitgevoerde bodemonderzoek. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige uitbreiding van de bouwmogelijkheden.

4.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de opstelling van het ruimtelijk plan het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Het beleid van het Waterschap Brabantse Delta is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m² “Waterneutraal” bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m² geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

Het maximaal te verharden oppervlak neemt in het onderhavige plan niet toe. De onderhavige vergroting van het bouwvlak heeft louter tot doel de footprint van het gebouw binnen het bouwvlak te laten vallen, de grootte van het hoofdgebouw neemt niet toe. Tevens kan worden gesteld dat het initiatief (vergroting maximaal bouwoppervlak met 15 m²) kleiner is dan 2000 m², waardoor niet waterneutraal behoeft te worden gebouwd.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De onderhavige uitbreiding van de bouwmogelijkheden zorgt niet voor een verandering van het artefactieel morfologisch patroon ter plaatse. Gesteld kan worden dat derhalve ook geen cultuurhistorische

waarden worden aangetast. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie
Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Ten behoeve van de realisatie van de gehele uitbreidingswijk 'Opperstraat' heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Verwezen wordt naar dit onderzoek. Er zijn geen belemmeringen voor de uitbreiding van het bouwvlak.

4.5 Flora en fauna

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. Ten aanzien van het onderhavige plangebied kan worden gesteld dat geen bijzondere flora- en fauna aanwezig is, omdat het terrein thans bouwrijp is gemaakt. Mochten er natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn dan worden deze met de wijziging van het bouwvlak niet geschaad. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaai
Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een

maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

In het kader van het bestemmingsplan ‘Opperstraat’ heeft in oktober 2009 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plaatsgevonden door Wematech (AKO-60090311; FG091835). In dit onderzoek is voor verschillende situaties onderzocht wat de akoestische belasting is van het verkeer op de Bovenstraat en de Bovendonksestraat op de woningen in de uitbreidingswijk. Geconstateerd wordt dat in alle situaties het geluidsniveau ter plaatse van het kavel 117 (woning 06 in het onderzoek) goed is. Het geluidsniveau blijft beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Gesteld kan worden dat door de geringe wijziging van het bouwvlak, een verschuiving van circa 1 meter in de richting van de Bovenstraat, de akoestische situatie niet grootschalig wijzigt. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het kader van het bestemmingsplan ‘Opperstraat’ is het aspect bedrijven en milieuzonering reeds gemotiveerd. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan ‘Opperstraat’. Op basis van de motivatie kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico’s die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met verstoringszones van vliegvelden.

Uit toetsing aan de Risicokaart Nederland blijkt dat In de omgeving zijn geen bedrijven en/of transportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot

over het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied niet in een belemmeringenzone van een vliegveld.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.

4.9 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.10 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen. Onderhavige ontwikkeling betreft de geringe uitbreiding van een bestaand bouwvlak. Er worden geen extra ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplan “Opperstraat” uit 2011.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* 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.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

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 begrippen toegekende betekenis. Voor een omschrijving van de meeste begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Opperstraat’.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Voor een omschrijving van de wijze van meten wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Opperstraat’.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, waarbij ten hoogste 6 woningen gebouwd mogen worden. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor de bouw van woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder stringente voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate af te wijken van de gegeven bouw- en gebruiksregels.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Voor de algemene regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Opperstraat’.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Voor het overgangsrecht wordt verwezen naar het bestemmingsplan ‘Opperstraat’.

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan ‘Opperstraat 5^{e} wijziging’.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 14 februari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Op 13 februari 2013 is hiervan kennis gegeven in de Halderbergse Bode. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

7 TOETSING AAN DE WIJZIGINGSVOORWAARDEN

7.1 Wijzigingsvoorwaarden

Het onderhavige initiatief dient te voldoen aan de voorwaarden zoals geformuleerd in de wijzigingsbevoegdheid in art. 6 lid 6 van het bestemmingsplan ‘Opperstraat’. De volgende voorwaarden zijn opgenomen:

a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
f. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde;
g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

7.2 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;

In de regels van onderhavig wijzigingsplan, waarin de maatvoeringseisen en de bouwwijze zijn opgenomen, zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Opperstraat' integraal overgenomen. In het bestemmingsplan 'Opperstraat' is opgenomen dat het aantal woningen binnen dit bouwvlak maximaal 6 mag bedragen. Dit is ook in dit plan opgenomen. Er is zodoende geen sprake van een wijziging van de maatvoeringseisen dan wel de bouwwijze.

b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;

Het aantal woningen dat binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden, is net als in het bestemmingsplan 'Opperstraat' 6 woningen. Hierin vindt geen wijziging plaats.

c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;

De wijziging die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een verschuiving van het bouwvlak voor één woning met 1 m aan de zijdelingse perceelsgrens en verschuift in de richting van een niet openbaar gebied. Zoals eerder aangegeven vindt geen wijziging van de maatvoeringseisen, bouwwijze of het aantal woningen plaats. In het woongebied waarin 130 woningen worden gerealiseerd is geen sprake van een specifieke afstand die wordt aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens. Wel grenst een bouwgrens nergens direct aan de bestemming 'Verkeer'. Met de verplaatsing van de bouwgrens met 1 m richting een perceel met eveneens de bestemming ‘Wonen’, wordt aan deze voorwaarde

voldaan. Lettende op het voorgaande kan worden gesteld dat met de verplaatsing van de bouwgrens de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet wordt aangetast.

d. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
De gronden hadden in het bestemmingsplan 'Opperstraat' reeds een woonbestemming. Middels dit wijzigingsplan wordt hier geen verandering ingebracht. Het betreft enkel de verschuiving van het bouwvlak aan één zijde zoals aangegeven in de figuur op pagina 10 met 1 m. Doordat het gebruik niet anders wordt, worden ook de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet aangetast. Eveneens worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad.

e. *het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;*
In het bestemmingsplan 'Opperstraat' is reeds aangetoond dat met de ontwikkeling van de woningen geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat. Met het onderhavig wijzigingsplan is slechts sprake van een verschuiving van een bouwgrens met 1 m, daarbij wijzigt de grens van de bestemming 'Wonen' niet. Gezien het feit dat slechts sprake is van een wijziging van de situering van het bouwvlak, deze verschuiving ook geen invloed heeft op de uitgevoerde onderzoeken en gezien de onderzoeken uit het bestemmingsplan 'Opperstraat' nog steeds actueel zijn, is ook met onderhavig wijzigingsplan geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

f. *de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde;*
Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.

g. *uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.*
Verwezen wordt naar paragraaf 4.8.

Op basis van de toetsing, zoals deze heeft plaats gevonden in dit wijzigingsplan, kan worden gesteld dat de beoogde wijziging voldoet aan de bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden.