

TOELICHTING

op het wijzigingsplan 'Opperstraat, 6^e wijziging, behorende bij het bestemmingsplan 'Opperstraat' van de gemeente Halderberge

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	Juni 2014
02	Ontwerp	Augustus 2014
	Na ter visie legging	
04	Vaststelling B&W	28 oktober 2014

Bestandsnaam: 2014-10-31-WP-TL-1044-DRÉ-Opperstraat 6e wijziging

Wissing BV

oktober 2014

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	6
2. Planologische afweging	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Wijzigingsbevoegdheid	8
2.3 Conclusie toetsing wijzigingsregels	11
2.4 Waterhuishouding	12
3. De bestemmingsregeling	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Verbeelding	14
3.3 Regels	14
3.4 Conclusie bestemmingsregeling wijzigingsplan	15
4. Procedure	17
4.1 (Voor)overleg	17
4.2 Planprocedure	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 24 februari 2011 is het bestemmingsplan Opperstraat vastgesteld door de raad van de gemeente Halderberge. Dat bestemmingsplan maakt het mogelijk aan de zuidzijde van de kern Hoeven een woongebied met 130 woningen te realiseren. Bij de nadere uitwerking van één van de percelen binnen dit woongebied, blijkt dat een verplaatsing van het bouwvlak noodzakelijk is. Het betreft het perceel met kavelnr. 81 aan de toekomstige Wilgenroos, waar een vrijstaande woning ontwikkeld wordt.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Opperstraat' is uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan. De bevindingen van deze onderzoeken (geluidsonderzoek, milieuonderzoeken, etc.) kunnen, gelet op de geringe wijziging van het onderhavige wijzigingsplan, eveneens voor dit plan van toepassing worden verklaard.

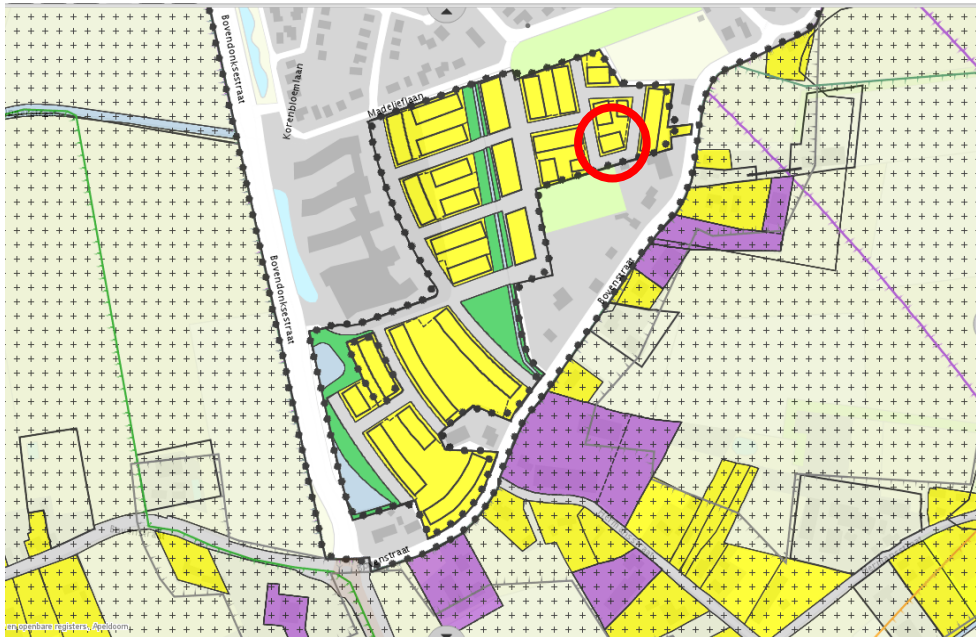


Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

Een wijziging van het bouwvlak is op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Opperstraat' mogelijk, middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, een zogenaamde artikel 3.6 Wro (Wet ruimtelijke ordening) procedure. Dit betekent dat burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge bevoegd zijn de bestemming Wonen te wijzigen ten einde het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven. In figuur 1.2 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding uit het bestemmingsplan Opperstraat.

Op het te wijzigen perceel bevinden zich in het bestemmingsplan 'Opperstraat' bouwregels die gelden voor het gehele bouwvlak. Binnen het bedoelde bouwvlak is het toegestaan om 2 woningen te realiseren, 1 op elk bouwperceel. Om zorg te dragen voor een eenduidige situatie is in dit wijzigingsplan het gehele bouwvlak, inclusief het bijbehorende erf opgenomen. De bouwregeling blijft identiek en wordt één op één overgenomen uit het moederplan. Uitsluitend de bouwgrenzen op het te wijzigen perceel worden aangepast. Een en ander staat verder uitgewerkt in de navolgende hoofdstukken.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Opperstraat', met aanduiding wijzigingslocatie.

Het onderhavige wijzigingsplan betreft het juridisch-planologisch doorvoeren van de beoogde wijziging aan het bouwvlak.

1.2 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan en de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid, waarbij de toetsing plaatsvindt van de voorgestelde verschuiving van het bouwvlak. Vervolgens wordt ingegaan op de bestemmingsregeling van onderhavig wijzigingsplan. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

2. Planologische afweging

2.1 Inleiding

De voorgestelde wijziging op het perceel betreft een verplaatsing van het bouwvlak in noordelijke richting. In figuur 2.1 zijn de bedoelde bouwgrenzen geprojecteerd op de verbeelding van de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Opperstraat'. Het aantal woningen (1 per bouwperceel) en het toegestane type woning (vrijstaand) blijft binnen aan dat wat in het bestemmingsplan 'Opperstraat' is toegestaan.



Figuur 1.2 Wijzigingsplan, geprojecteerd op bestemmingsplan 'Opperstraat'.

2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het te wijzigen bouwvlak is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Opperstraat'. Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Op deze gronden zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met een maximum van twee woningen. In het bestemmingsplan 'Opperstraat' is in artikel 6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te kunnen wijzigen. Mits aan alle bijbehorende voorwaarden wordt voldaan, zoals in artikel 6.6 staat vermeld, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om middels een procedure ex artikel 3.6 Wro de bestemming 'Wonen' te wijzigen teneinde het bouwvlak anders vorm te kunnen geven.

Wijzigingsregels

De volgende regels zijn opgenomen in artikel 6.6:

- 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 ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

Toetsing wijzigingsregels

De voorgestelde wijziging van het bouwvlak is getoetst aan de voorwaarden, behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze vermeld zijn in artikel 6.6 van het vigerende bestemmingsplan en voorgaand staan opgesomd. De regels worden onderstaand nader getoetst:

a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;

In de regels van het onderhavige wijzigingsplan, waarin de maatvoeringseisen en de bouwwijze zijn opgenomen, zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Opperstraat' integraal overgenomen. Derhalve zijn de als zodanig in het bestemmingsplan 'Opperstraat' opgenomen goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte en oppervlaktematen ongewijzigd overgenomen in het onderhavige wijzigingsplan.

b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;

Het aantal woningen dat binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden, is 1 woning. Dat is weliswaar 1 woning minder dan in het bestemmingsplan 'Opperstraat', maar er blijft ruimte om op het aangrenzende bouwperceel nog 1 woning te realiseren, ter plaatse van het nog overblijvende deel van het bouwvlak, dat niet in dit wijzigingsplan is begrepen.. Het totaal aantal woningen neemt dus niet af.

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

De wijziging die met het onderhavige wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een verschuiving van het bouwvlak voor één woning richting het openbaar gebied aan de oostzijde en iets verder naar het noorden, dan het huidige bouwvlak.. Zoals eerder

aangegeven, vindt er geen wijziging van de maatvoeringseisen, bouwwijze of het aantal woningen plaats. Lettende op het voorgaande kan worden gesteld dat met de verplaatsing van de bouwgrens de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig 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. 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 mogen niet onevenredig worden aangetast;

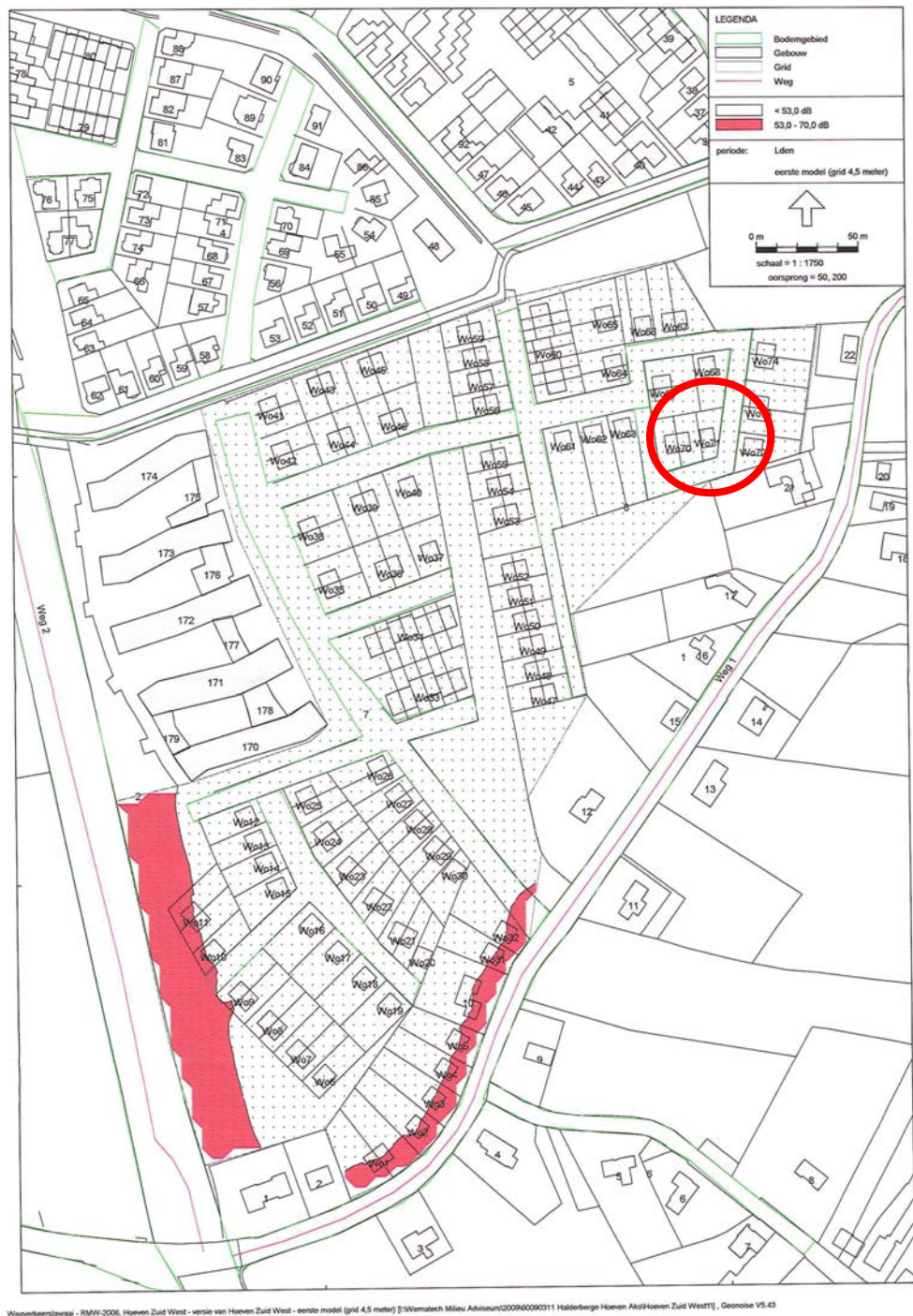
In het bestemmingsplan 'Opperstraat' is reeds aangetoond dat met de ontwikkeling van de woningen geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

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 ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

In het kader van het bestemmingsplan 'Opperstraat' is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai als gevolg van de Bovendonksestraat en de Bovenstraat uitgevoerd¹. Dit onderzoek is als separate bijlage bij het moederbestemmingsplan toegevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de betreffende woning de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, zie figuur 2.1. De maximaal berekende geluidsbelasting is 36 dB. Door de verschuiving van het bouwvlak, wordt het niet mogelijk gemaakt, de woning .dichter bij de Bovendonkseweg te bouwen.

¹ Akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaai" Plangebied Hoeven Zuidwest (projectnummer AKO-60090311 Wematech Milieu Adviseurs B.V., 21 oktober 2009.



Wentech Milieu Adviseurs B.V.

Figuur 3b:
Geluidscenarie cumulatieve geluidbelasting (4,5 m hoogte)

Figuur 2-1 Wegverkeerslawaai bron: bestemmingsplan Opperstraat

g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is. Zoals in het bestemmingsplan 'Opperstraat' is onderbouwd, wordt voldaan aan de vigerende normstelling voor externe veiligheid. Aangezien in het externe veiligheidsonderzoek rekening is gehouden met de functie wonen voor het gehele perceel en wat dat betreft ook geen wijzigingen optreden, is de externe veiligheid voor het onderhavige wijzigingsplan voldoende gewaarborgd.

2.3 Conclusie toetsing wijzigingsregels

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

2.4 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.

Er vindt geen extra toename plaats van het verhard oppervlak ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Verplaatsing van het bouwvlak heeft tot doel de gebouwen op een andere plaats te situeren. Ook kan worden gesteld dat het wijzigingsplan geen verharding mogelijk maakt, groter dan 2000 m², waardoor niet waterneutraal hoeft te worden gebouwd.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op verzoek van de gemeente Halderberge advies uitgebracht (kenmerk 14UT017624, d. d. 22 juli 2014).

Daarbij zijn geen verdere op- of aanmerkingen gemaakt en is door het Waterschap een positief wateradvies afgegeven. Het wateradvies is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

3. De bestemmingsregeling

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan 'Opperstraat 6^e wijziging' bestaat uit een verbeelding van de plankaart, regels en een toelichting. De verbeelding van de plankaart en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding van de plankaart en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding van de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming zijn bouwvlakken opgenomen en kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld de topografische ondergrond).

3.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hierin staat een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar de regeling in het moederbestemmingsplan 'Opperstraat'. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat gebouwd mag worden en hoe eventueel van de regels kan worden afgeweken. In het kader van dit wijzigingsplan betreft dit alleen de bestemming 'Wonen'.

In de algemene regels, hoofdstuk 3 worden algemene afwijkings-, wijzigings- en gebruiksregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederbestemmingsplan, wordt hier naar verwezen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

De regels in verband met de bestemming zijn qua opbouw en inhoud gelijk aan het bestemmingsplan 'Opperstraat' en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Daarbij zijn bijzondere gebruiksregels en/of een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De gebruiksregels betreffen een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning. In de bijzondere gebruiksregels

wordt nadrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod (algemene gebruiksregels) vallen.

Wonen

Gebruik

De tot 'Wonen' (W) bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, waarbij ten hoogste 1 woning gebouwd mag worden. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd.

Bouwen

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.

3.4 Conclusie bestemmingsregeling wijzigingsplan

Middels het onderhavige wijzigingsplan wordt de verschuiving van de bouwgrenzen beoogd. De voor dit wijzigingsplan van toepassing zijnde bestemming, is integraal en zonder wijzigingen uit het vigerende moederbestemmingsplan 'Opperstraat' overgenomen.

4. Procedure

4.1 (Voor)overleg

Dit plan maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Opperstraat' dat in het kader van de vaststellingsprocedure onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg. Het voorliggende wijzigingsplan behoeft, mede gezien de minimale aanpassing, niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg.

Wel is conform de watertoets aan het Waterschap Brabantse Delta verzocht om wateradvies, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2 Planprocedure

Ingevolge de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure dienen alle ruimtelijke plannen te worden voorbereid met toepassing van het in afdeling 3.4 Awb geregelde voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage dient te leggen, zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Hierna nemen burgemeester en wethouders een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en nemen daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit van burgemeester en wethouders kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.