

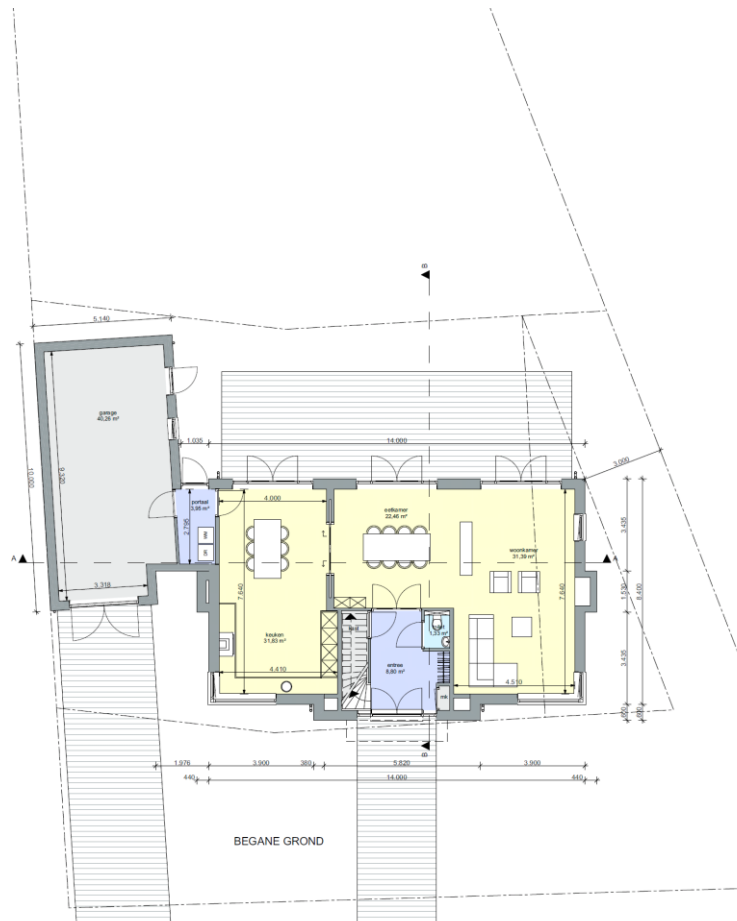
Toelichting

- Hoofdstuk 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Planologische afweging
 - 2.1 Inleiding
 - 2.2 Wijzigingsbevoegdheid
 - 2.3 Toetsing wijzigingsregels
 - 2.4 Conclusie toetsing wijzigingsregels
 - 2.5 Waterhuishouding
- Hoofdstuk 3 De bestemmingsregeling
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Verbeelding
 - 3.3 Regels
 - 3.4 Conclusie bestemmingsregeling wijzigingsplan
- Hoofdstuk 4 Procedure
 - 4.1 (Voor)overleg
 - 4.2 Planprocedure

Hoofdstuk 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 percelen binnen dit woongebied, blijkt dat een verruiming van het bouwvlak noodzakelijk is. Het betreft het perceel met kavelnummer 118 aan de Bovenstraat, waar een vrijstaande woning ontwikkeld wordt. Het bouwvlak loopt niet evenwijdig aan het aangrenzende kavel als gevolg waarvan het niet mogelijk is om de footprint van de woning te realiseren



Figuur 1.1. Situering bouwplan op perceel 118 (bron: Gewoon Architecten)

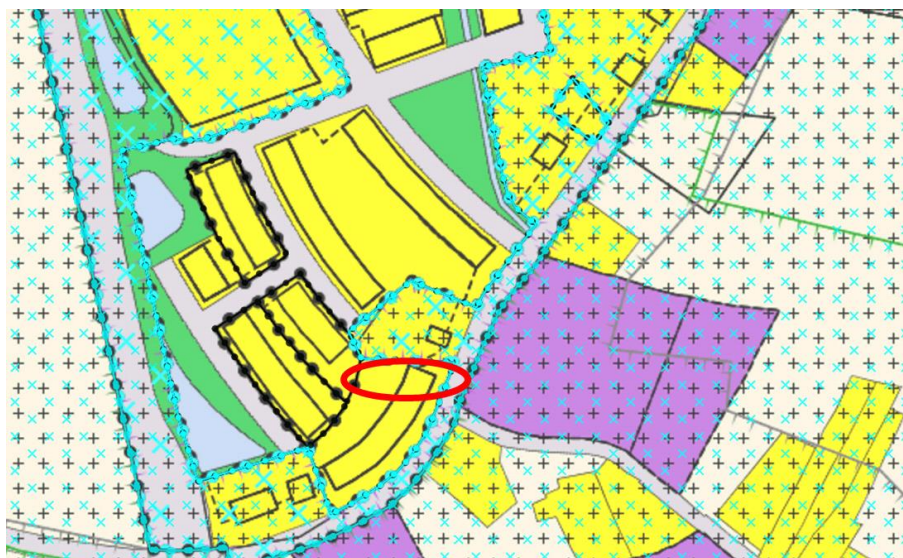
Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Opperstraat' is uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan. De uitgevoerde onderzoeken zijn inmiddels wel gedateerd, er hebben echter geen bijzonderheden plaatsgevonden.

De bevindingen van deze onderzoeken (geluidsonderzoek, milieuonderzoeken, etc.) kunnen daarom, gelet op de geringe wijziging van het onderhavige wijzigingsplan, eveneens voor dit plan van toepassing worden verklaard.



Figuur 1.2 Globale ligging plangebied (bron: Globespotter Luchtfoto NL 2016)

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.



Figuur 1.3 Verbeelding bestemmingsplan 'Opperstraat' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op de te wijzigen percelen bevinden zich in het bestemmingsplan 'Opperstraat' bouwregels die gelden voor het gehele bouwvlak. De bouwregeling blijft identiek en wordt één op één overgenomen uit het moederplan. Uitsluitend de bouwgrenzen op het perceel wordt aangepast om de geplande bouw te kunnen realiseren. Een en ander staat verder uitgewerkt in de navolgende hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan betreft het juridisch-planologisch doorvoeren van de beoogde wijziging aan het bouwvlak.

1.2 Leeswijzer

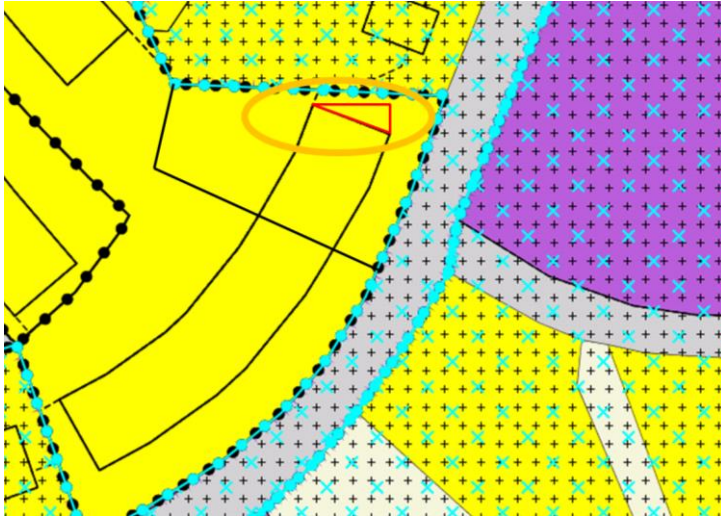
Allereerst wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan en de bijbehorende wijzigingsbevoegdheid, waarbij de toetsing plaatsvindt van de voorgestelde verschuiving van het bouwvlak. Vervolgens wordt ingegaan op de bestemmingsregeling van onderhavig wijzigingsplan. In het laatste hoofdstuk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

Hoofdstuk 2 Planologische afweging

2.1 Inleiding

De voorgestelde wijziging op het perceel betreft een wijziging van het bouwvlak. In figuur 2.1 zijn de bedoelde bouwgrenzen geprojecteerd op de verbeelding 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 2.1. Wijzigingsplan geprojecteerd op bestemmingsplan 'Opperstraat' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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. 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.

2.3 Toetsing wijzigingsregels

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 geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidgevoelige 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.

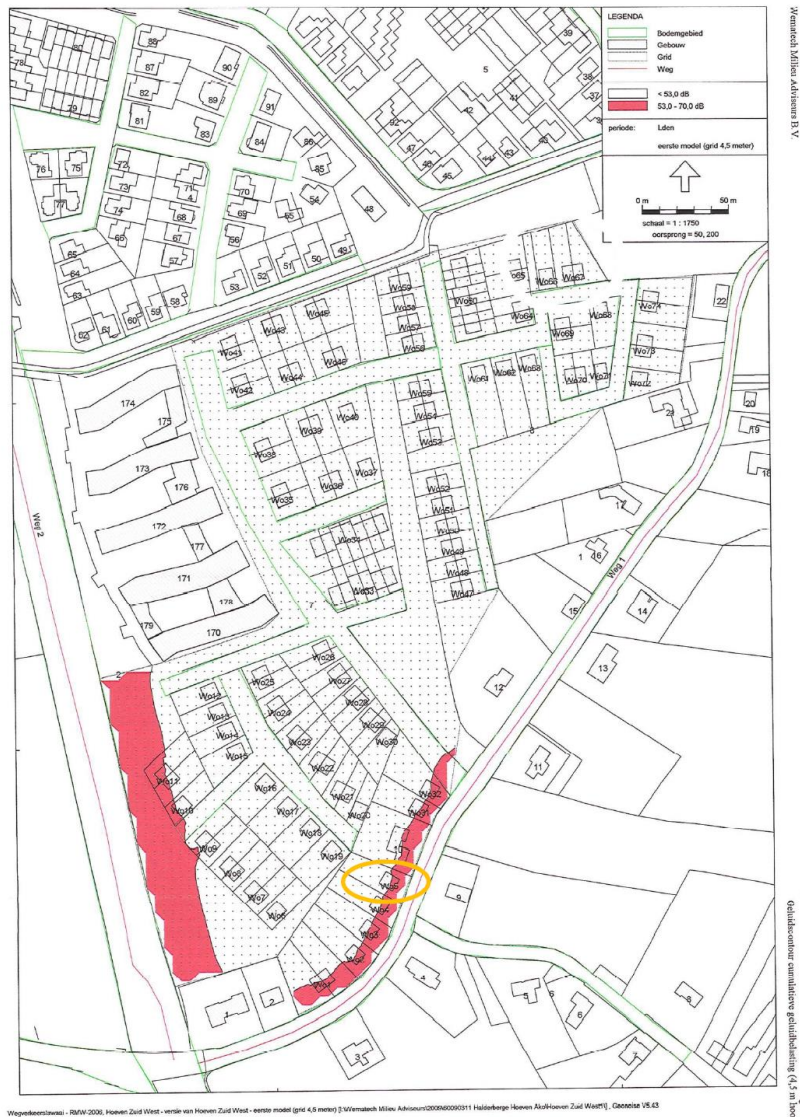
Toetsing wijzigingsregels

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;
 - 1. 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. De maatvoeringseisen van de beoogde uitbreiding en de bouwwijze van de woning passen binnen de opgenomen maatvoering en bouwwijze uit het bestemmingsplan 'Opperstraat'.
- b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
 - 1. Het aantal woningen dat binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden, is 1 woning. Daarmee blijft het aantal woningen per bouwperceel gelijk.
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
 - 1. De wijziging die met het onderhavige wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een verruiming van het 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 wijziging 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;
 - 1. 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. De minimumafstand van 3 meter wordt niet overschreden
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast (Zie tevens bijlage 1, Onderzoek externe veiligheid);
 - 1. 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 het bouwvlak richting het naastgelegen kavel maar de minimumafstand van 3 meter geborgd wordt, 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 geluidbelasting 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;
 - 1. In het kader van het bestemmingsplan 'Opperstraat' is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï als gevolg van de Bovendonksestraat en de Bovenstraat uitgevoerd (Akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaaï". Plangebied Hoeven Zuidwest, projectnummer AKO-60090311 Wematech Milieu Adviseurs B.V., 21 oktober 2009). Dit onderzoek is als separate bijlage bij het moederbestemmingsplan toegevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de randen van het te wijzigen bouwvlak de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt, zie figuur 2.2. Deze maximale ontheffingswaarde is gebaseerd op een ligging buiten de bebouwde kom. De komgrens is verplaatst waardoor de situatie is gelegen binnen de bebouwde kom. De maximale ontheffingswaarde bedraagt hierdoor 63 dB. Uit het akoestisch rapport (2009) blijkt dat de geluidbelasting ten allen tijde onder de 63 dB is berekend (maximaal 55 dB), waardoor een aanvaardbaar akoestisch klimaat wordt gerealiseerd. Door de wijziging van het bouwvlak wordt het niet mogelijk gemaakt de woning dicht bij de Bovendonkseweg te bouwen, waardoor de geluidbelasting niet verslechtert. De binnenwaarde van de woning zal ten allen tijde moeten voldoen de normen uit het Bouwbesluit, waarmee het akoestisch leefklimaat wordt geborgd.



Figuur 2.2 Wegverkeerslawaai (bron: bestemmingsplan Opperstraat, Wimatech Milieu Adviseurs B.V.)

- g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is;
1. In bijlage 1 is de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het plangebied onderzocht. Hierin is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Tevens is als bijlage 2 bij deze toelichting het Standaardadvies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant opgenomen.

2.4 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.

2.5 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'.

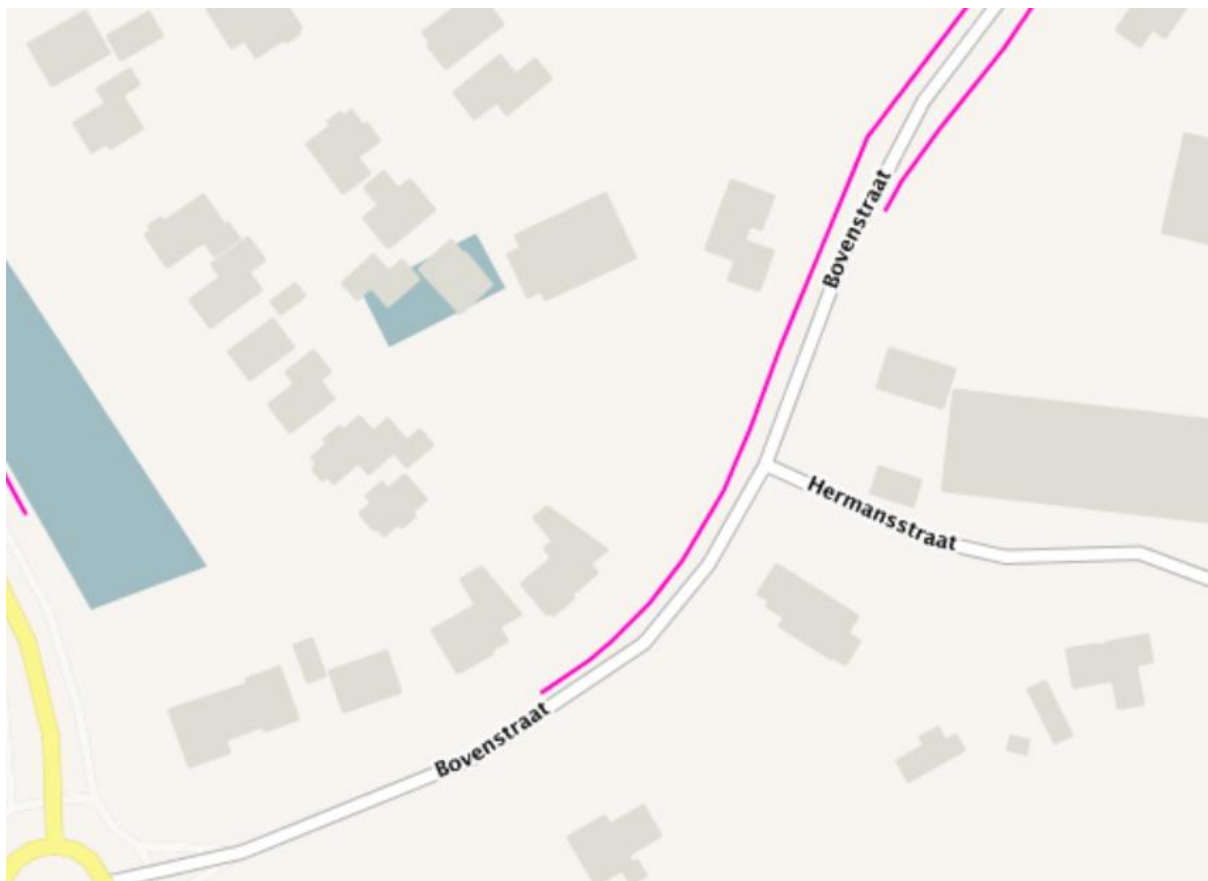
Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende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

Binnen plangebied is een watergang van het waterschap gelegen (Figuur 2.3) Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied is de keur van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de in het plangebied aanwezige B watergang het volgende:

- Binnen 4 m mogen geen obstakels aangebracht worden en binnen 5 m geen opgaande gebouwen en/of beplanting hoger dan 1,2 m. De inrichting is gericht op het onderhoud van de watergang;
- De eigenaren van gronden langs de categorie B watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar in het najaar schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- Voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen en water gerelateerde kunstwerken plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd



Figuur 2.3: Uitsnede Watertoets, Brabantse Delta,

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beleid van het waterschap.

Hoofdstuk 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 bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding 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.

Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de 4 percelen waarop het betreffende bouwvlak is geprojecteerd. Voor dit bouwvlak geldt een maximum aantal wooneenheden van 4. Voor de leesbaarheid van met name de digitale versie van dit wijzigingsplan (èn het onderliggende bestemmingsplan 'Opperstraat') is gekozen om niet alleen het te wijzigen perceel maar het volledige bouwvlak in het wijzigingsplan op te nemen. Daarmee wordt voorkomen dat voor dit perceel een maximum aantal wooneenheden van 1 wordt opgenomen, terwijl in het geldende onderliggende plan nog 4 woningen staan vermeld. Het zou namelijk de indruk kunnen wekken dat er middels dit wijzigingsplan de bouwmogelijkheid van een extra woning zou ontstaan.

Ten opzichte van het moederplan 'Opperstraat' worden middels het voorliggend wijzigingsplan alleen de begrenzing van het bouwvlak van het meest noordelijk gelegen perceel aan de Bovenstraat aangepast.

3.3 Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Opperstraat' zijn onverkort van toepassing op het plan 'Opperstraat 8^{ste} wijziging'. Het gaat daarbij vooral om de bestemming Wonen (artikel 6).

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.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 (Voor)overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan een aantal partners toegezonden.

Gedurende de inspraaktermijn zijn drie vooroverlegreacties ontvangen. De Brandweer Midden en West Brabant heeft aangegeven dat het standaardadvies kan worden gebruikt (zie bijlage 2). De Gasunie geeft aan dat op grond van toetsing aan het externe veiligheidsbeleid, geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt en dat daarmee vaststaat dat deze leiding geen invloed heeft op de planontwikkeling. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland heeft in haar reactie aangegeven dat het plangebied niet in haar beheersgebied ligt en dus ook geen van haar belangen raakt. Van de provincie Noord-Brabant is geen reactie ontvangen welke gezien wordt als instemming. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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. Het wijzigingsplan heeft van 11 januari tot en met 21 februari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.