

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

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan "Haagstraat" te Made

datum: 28 maart 2012

projectnummer: 02805.001

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Haagstraat” te Made

Inhoud

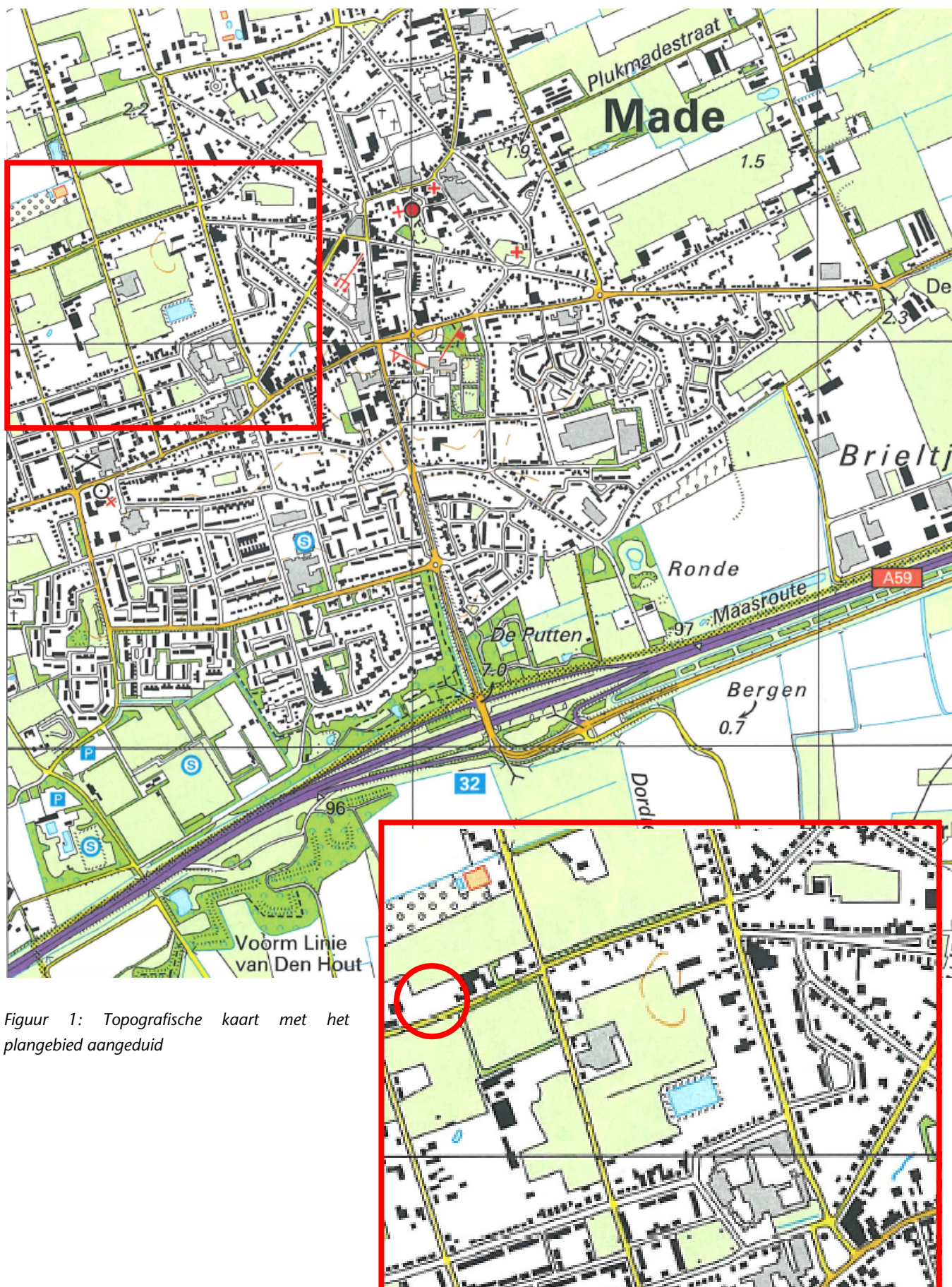
1. toelichting
 2. bestemmingsregels
 3. verbeelding
- id-nr: NL.IMRO.1719.1bp11haagstraat-vg01
d.d.: 28-03-2012

Projectverantwoordelijke: de heer ing. B. Nieuwenhuizen
Collegiale toets: de heer drs. M.C.M. Reijnaars

Verbeelding

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Ruimtelijke analyse bestaande situatie	5
2.1	Ligging	5
2.2	Haagstraat	5
2.3	Plangebied	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
4	Projectprofiel	11
4.1	Verkavelingsopzet en bebouwing	11
4.2	Verkeer en parkeren	11
5	Milieutechnische onderzoeken	13
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	13
5.2	Water	13
5.3	Bodem	14
5.4	Flora en fauna	15
5.5	Luchtkwaliteit	15
5.6	Bedrijven en milieuzonering	16
5.7	Wegverkeerslawaaï	16
5.8	Externe veiligheid	16
5.9	Kabels en leidingen	18
6	Juridische plantoelichting	19
6.1	Inleiding	19
6.2	Verbeelding	19
6.3	Bestemmingsplanregels	19
7	Economische uitvoerbaarheid	21
8	Resultaten van de planologische procedure	23
8.1	Inleiding	23
8.2	Procedure	23



Figuur 1: Topografische kaart met het plangebied aangeduid

1 INLEIDING

Intermedium B.V. is voornemens om op gronden gelegen aan de Haagstraat te Made, gemeente Drimmelen, drie woningen te realiseren.

De realisatie van de woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied", omdat er geen woningbouw is toegestaan binnen de vigerende agrarische bestemming. Begin 2008 is onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening een vrijstellingsprocedure doorlopen (artikel 19 WRO); dit heeft geleid tot verlening van de vrijstelling. Van de vrijstelling is tot op heden geen gebruik gemaakt. Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het voeren van een dergelijke, onder de oude wet tot stand gekomen, vrijstelling niet meer mogelijk.

Derhalve is een bestemmingsplan nodig om de juridische basis te verkrijgen voor de ontwikkeling van de woningen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridische basis.



Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied



Figuur 3: Haagstraat in oostelijke richting



Figuur 4: Haagstraat in westelijke richting

2 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Haagstraat te Made. Deze straat bevindt zich in het noordelijk deel van het dorp, direct grenzend aan het buitengebied. Kadastraal staat het plangebied bekend onder kadastraal nummer 268. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.675 m².

2.2 Haagstraat

Het oorspronkelijke bebouwingspatroon van Made kenmerkt zich als een verdichting van bebouwing langs veldwegen in een hoofdzakelijk agrarisch landschap. Kenmerkend is het stratenpatroon van de kern vanwege de vierkante verkaveling doorsneden door diagonalen. Langs deze wegen heeft verdichting plaatsgevonden met bebouwing aan beide zijden van de straten. Ook in het buitengebied ten westen van de kern Made laat deze vierkante verkaveling zich duidelijk zien: centraal over de hogere gronden loopt in oost-west richting de historische route Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat. In noordelijke richting gaan de hogere gronden over in poldergebied. De Prinsenspolderstraat, Dahliastraat, Geraniumstraat, Oude Kerkstraat en Watertorenstraat liggen min of meer noord-zuid georiënteerd, haaks op de hoofdroute. De Haagstraat is evenwijdig aan de hoofdroute oost-west georiënteerd.

Ten westen van het plangebied is in het verleden bedrijventerrein Stuivesant ontwikkeld. Tussen de huidige bebouwde kom en dit bedrijventerrein is een afwisseling van lintbebouwing en open terreinen te zien. De Haagstraat is gelegen in dit tussengebied. De bebouwing langs de Haagstraat laat een afwisselend patroon zien. Ten oosten van de Dahliastraat is de noordzijde onbebouwd en de zuidzijde volledig bebouwd met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Ten westen van deze kruising is het bebouwingspatroon andersom: de zuidzijde is onbebouwd, de noordzijde bebouwd. Onderhavig perceel is het enige onbebouwde deel in de noordelijke zone.

Ten zuiden van het plangebied wordt de woningbouwlocatie Prinsenspolder gerealiseerd. Prinsenspolder grenst aan de Haagstraat. In dit plan is de Haagstraat onderdeel van een blokvormige, door groen begeleide ontsluitingsstructuur. Binnen de blokken laat de locatie Prinsenspolder een intensievere bebouwing zien. In noordelijke richting wordt de bebouwing steeds losser. Aan de Haagstraat is vrijstaande bebouwing voorzien.

2.3 Plangebied

De gronden zijn onbebouwd, hebben geen bijzondere functie en zijn in gebruik als grasland.

3 BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

Verordening ruimte 2011

Door Gedeputeerde Staten is op 17 december 2010 de geïntegreerde versie van de Verordening ruimte 2011 (fase 1 en 2) vastgesteld en per 1 maart 2011 in werking getreden. Voor de toetsing van het initiatief aan de Verordening ruimte is getoetst aan deze versie.

Op basis van het kaartbeeld “Stedelijk gebied” is het plangebied geheel gelegen binnen stedelijk gebied.

Als bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen de gebieden aangeduid als:

a. stedelijk concentratiegebied, en

b. kern in landelijk gebied

waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter zijn vastgelegd.

Het plan voor de oprichting van de drie woningen is passend binnen de regels van de Verordening ruimte aangezien de ontwikkeling van de woningen plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.



Figuur 7: Uitsnede kernenkaart Made, structuurvisie Drimmelen

Het plangebied van de voorziene woningbouw aan de Haagstraat ligt volgens de provinciale Structurenkaart in het "Overig stedelijk gebied". In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Onderhavig plan betreft de realisatie van drie nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Gesteld kan worden dat derhalve sprake is van een inbreidingslocatie en een verdere intensivering van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het plan passend is binnen de structuurvisie.

3.2 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus gemeente Drimmelen

De StructuurvisiePlus van Drimmelen is door de gemeenteraad bij besluit van 29 november 2001 vastgesteld.

Efficiënt ruimtegebruik

Het gemeentebestuur van Drimmelen heeft efficiënt ruimtegebruik als een belangrijk uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gesteld. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het geven van prioriteit aan verdichtings- / inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties, het streven om milieuhinderlijke bedrijven in een milieugevoelige omgeving te saneren. Per kern is een inventarisatie gemaakt van de potentiële inbreidingslocaties. Niet altijd hebben verdichten en inbreiden voorrang: uit een stedenbouwkundige afweging kan blijken dat sommige open ruimten juist kenmerkend zijn voor de ruimtelijke/cultuurhistorische structuur. Bij inbreidingen dient aandacht besteed te worden aan de maat en schaal van de locatie en de omgeving; er dus dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden. Wel dienen kansen voor inbreiding en herstructurering benut te worden.

Made

In de StructuurvisiePlus wordt voor de hoofdkern Made aangegeven dat aandacht noodzakelijk is voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Het gemeentebestuur kiest er voor om primair in te zetten op inbreidingslocaties (o.a. sanering hinderlijke bedrijvigheid). Daarnaast wil de gemeente voorinvesteren in de dragers, voor zover gelegen binnen de aangegeven contouren, voor de toekomstige uitbreidingslocatie aan de noordzijde (Prinsenpolder).

Welstandsnota 2009

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en de Biesbosch bedoeld.

Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Made valt onder de "overige gebieden". Onder deze noemer vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden.

Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit.

Vigerend Bestemmingsplan "Buitengebied"

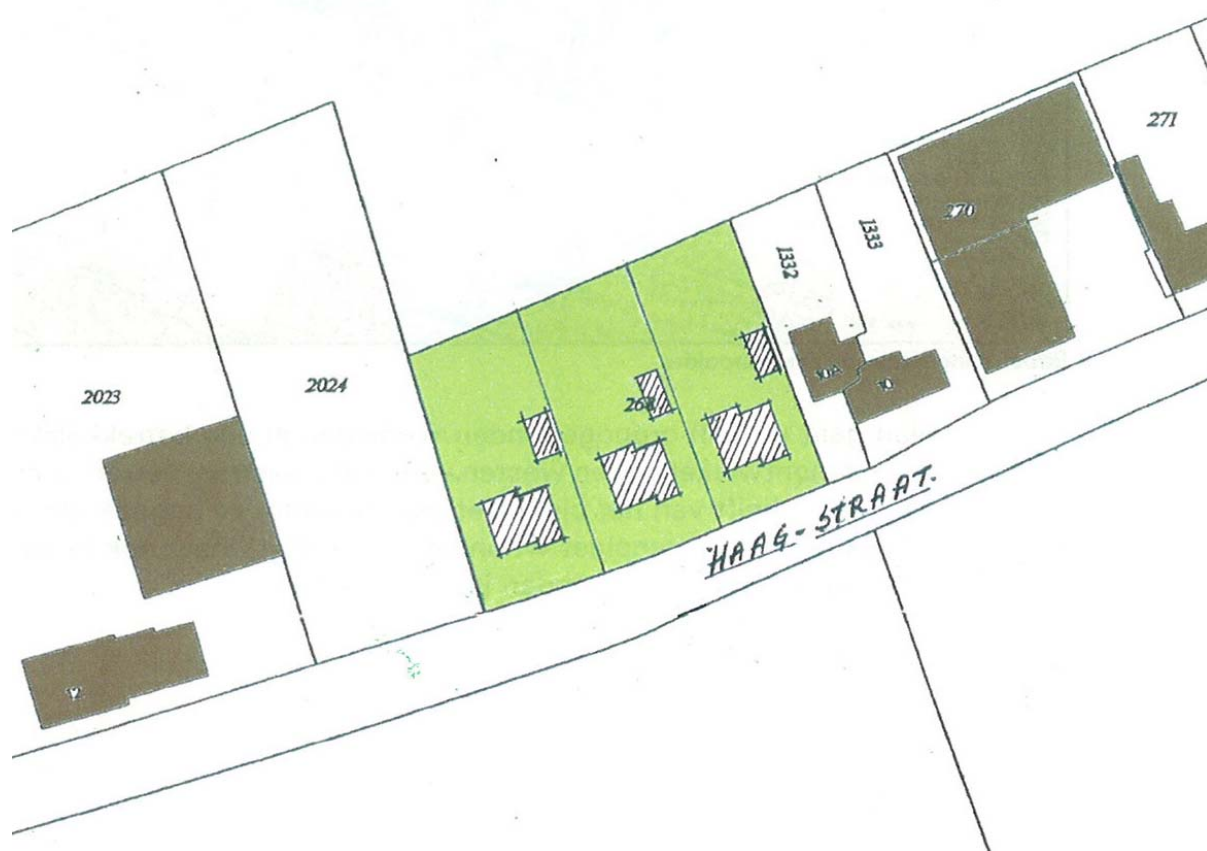
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit plan is door de raad vastgesteld op 10 september 1998 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 27 april 1999.

Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming. Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen is derhalve niet toegestaan.

4 PROJECTPROFIEL

4.1 Verkavelingsopzet en bebouwing

Onderhavig plan betreft de realisatie van in totaal drie in de omgeving passende woningen. Het perceel aan de Haagstraat wordt opgedeeld in drie percelen met gelijke breedte. Op elk van de percelen wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De hoofdbebouwing wordt op ten minste drie meter van de zijdelingse perceelgrens gerealiseerd. De inhoud van de woningen bedraagt per stuk circa 500 m³. De uitstraling van de woningen zal gevarieerd en dorps zijn, passend bij de landelijke sfeer die in de lintstructuur van de Haagstraat wordt nagestreefd.



Figuur 8: Te realiseren ontwikkeling

4.2 Verkeer en parkeren

De percelen zijn bereikbaar vanuit de Haagstraat. Het parkeren geschiedt op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte gereserveerd in de vorm van een garage en opstelplaatsen naast de woning. Op basis van de bovenstaande situatieschets kan uitgegaan worden van minimaal 2 parkeerplaatsen per kavel (exclusief garage), waarmee voldaan kan worden aan de gemeentelijke parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.



- | | |
|---|---|
| <p>▼ Provinciaal belang cultuurhistorie</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ Regio ☒ Cultuurhistorisch landschap ☒ Cultuurhistorisch vlak ☒ Archeologisch landschap ☒ Complex van cultuurhistorisch belang | <p>▼ Overige cultuurhistorische informatie</p> <p>▼ Rijksinformatie</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ Rijksmonumenten ☒ Beschermd stads- en dorpsgezicht ☒ Archeologische monumenten ☒ Indicatieve archeologische waarden <p>hoog / middelhoog</p> |
|---|---|

Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010

5 MILIEUTECHNISCHE ONDERZOEKEN

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Als onderdeel van de Verordening ruimte is er een nieuwe cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door toedoen van onderhavig plan aangetast (zouden) kunnen worden. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van dit aspect.

Archeologie

Econsultancy heeft in mei 2011 een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de aanwezigheid van in het verleden met veen afgedekte dekzandafzettingen de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

5.2 Water

Door Econsultancy is in mei 2011 een watertoets uitgevoerd.

Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. In het kader van de watertoets zijn enkele locatiespecifieke kenmerken (waaronder de doorlatendheid) onderzocht.

Huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie is de locatie niet bebouwd. Het terreindeel is onverhard. Het hemelwater infiltreert in de huidige situatie rechtstreeks in de bodem. De initiatiefnemer is voornemens 3 woningen ($\pm 50 \text{ m}^2$ per woning) met siertuin en bijbehorende garage/schuur ($\pm 17 \text{ m}^2$ per garage/schuur) te realiseren.

Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien tot maximaal 0,90 m -mv zwak humeus. Er zijn geen gleyverschijnselen waargenomen.

Het grondwaterniveau bevond zich tijdens de veldwerkzaamheden ten behoeve van het doorlatendheidsonderzoek op ongeveer 1,5 m -mv. Uitgaande van de verzamelde gegevens wordt geadviseerd uit te gaan van een GHG van 1,2 m +N.A.P.

Doorlatendheid

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 5 in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de onderzochte bodemlaag wordt geclassificeerd als goed doorlatend, waarbij k-waarden van 3,2 m/dag tot 7,1 m/dag zijn aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bodem ter plaatse van de onderzochte bodemlagen geschikt is voor het vasthouden en infiltreren van hemelwater.

Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening zal per perceel rekening moeten worden gehouden met een berging van minimaal 4 m³. Gezien de totale oppervlakte van de onderzoekslocatie ($\pm$ 560 m² per kavel oftewel 1.680 m² in totaal) lijkt er voldoende ruimte aanwezig te zijn om afstromend hemelwater in de toekomstige situatie vast te houden en geleidelijk af te voeren naar het grondwater.

In het kader van duurzaam waterbeheer verwacht Econsultancy praktische oplossingen te hebben geboden voor de omgang met afstromend hemelwater, waarbij rekening is gehouden met de wensen en eisen van de opdrachtgever, de gemeente Drimmelen en het Waterschap Brabantse Delta.

5.3 Bodem

Door Rasenberg is in september 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusies

In de bovengrond en ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen volgens het standaard NEN-pakket voor grond aangetoond. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met chroom, koper en zink.

De vooraf gestelde hypothese "onverdachte locatie", wordt verworpen aangezien er in het grondwater een lichte verontreiniging met zware metalen is aangetoond.

Aanbevelingen

Met betrekking tot de aangetoonde lichte verontreinigingen met chroom, koper en zink in het grondwater wordt uitvoering van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

De huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse geven geen bezwaar met betrekking tot de geplande ontwikkeling van het terrein.

5.4 Flora en fauna

Binnen ruimtelijke projecten is het noodzakelijk aandacht te schenken aan het natuur- en soortenbeleid. Ten aanzien van de regelgeving heeft men hierbij te maken met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Nederlandse wet- en regelgeving geeft daarbij tevens invulling aan de Europese wet- en regelgeving, waaronder de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden dient de initiatiefnemer na te gaan of binnen, dan wel in de directe omgeving, beschermde natuurwaarden aanwezig zijn die negatieve effecten ondervinden van de ingrepen (vernietiging, verstoring, versnippering).

De omvang van onderhavig plangebied is beperkt van schaal en bestaat enkel uit braakliggende gronden c.q. weiland. Het gebied bevindt zich niet in of nabij Speciale Beschermingszones (SBZ), aangewezen in het kader van de Vogel en/of Habitatrichtlijn of binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

De begroeiing wordt gekenmerkt door algemene kruidensoorten van droge tot vochtige vegetaties, zoals grassen, kruipende boterbloem, paardenbloem en witte klaver. Het weiland en de nabij, maar buiten het gebied gelegen groensingels zijn een geschikt leefgebied voor diverse algemene muizensoorten. Voor deze algemene soorten geldt geen ontheffingsverplichting.

Daarom is de conclusie dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dieren plantensoorten bevinden die nieuwbouw wezenlijk kunnen beïnvloeden. Dit betekent dat er vanuit flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging.

Voor de groep van algemene soorten geldt een afwijkingsmogelijkheid van de ontheffingsplicht. De eventueel aanwezige soorten in het plangebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

5.5 Luchtkwaliteit

In het kader van de 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 de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig project betreft de realisatie van drie woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking, in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen, van een dermate kleine schaal is, dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen bedrijven gesitueerd die richting de omgeving een hindercontour (geluid, stank etc.) hebben. Derhalve zijn er ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen.

5.7 Wegverkeerslawaaï

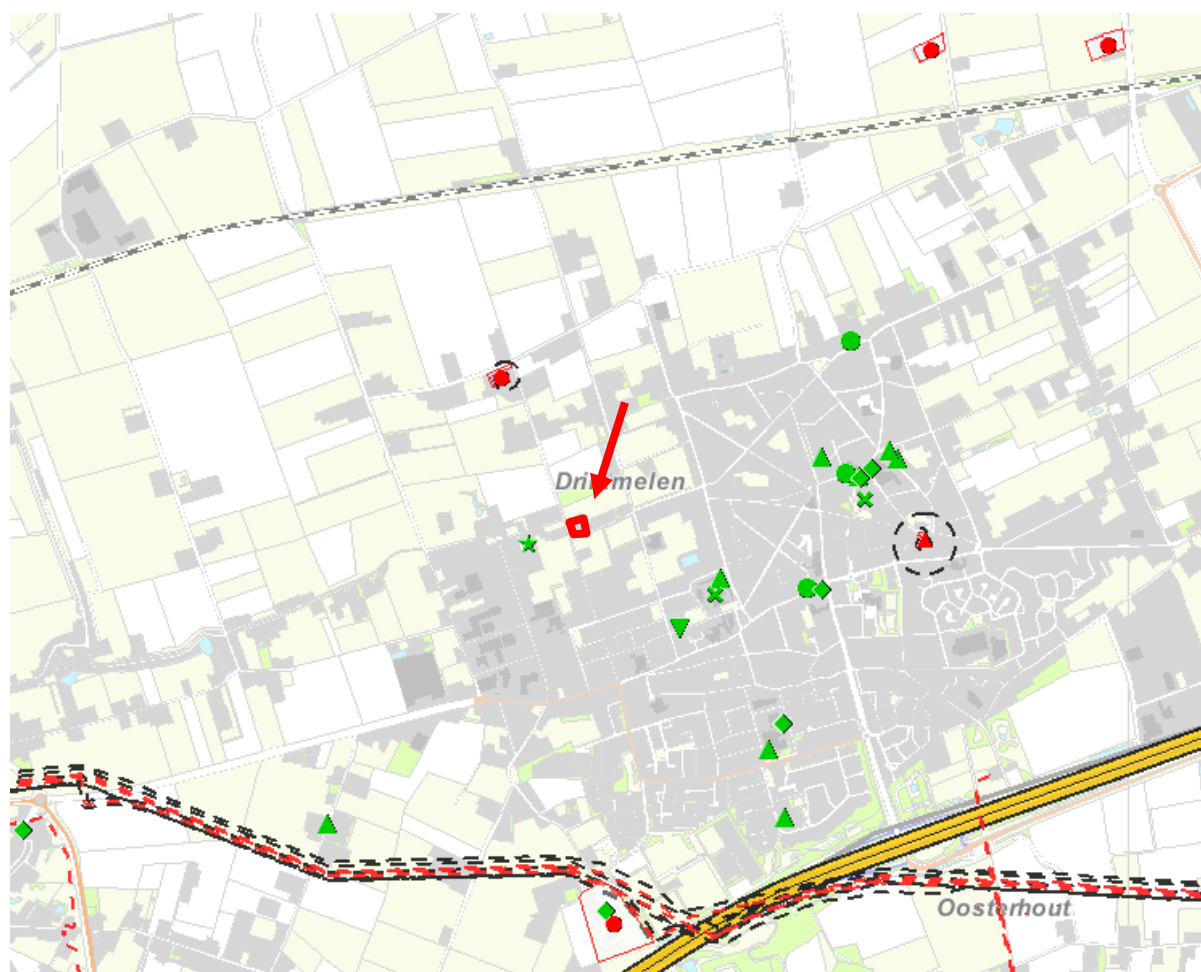
De Haagstraat is gelegen binnen gebied waar een snelheidsregime van 30 km/u van kracht is. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor dit soort wegen niet noodzakelijk aangezien hier geen onderzoekszone voor geldt. In het kader van de omgevingsvergunning ten aanzien van het bouwen zal de binnenwaarde van de woningen bepaald worden.

5.8 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun



- | | |
|---|---|
| Veiligheidsafstanden | Ongevallen gevaarlijke stoffen |
| ☒ Risicocontour 10-6/jr | Ongevallen verkeer en vervoer |
| | Natuurrampen |
| ☒ Maatregelzone kernenergie | Paniek/verstoring |
| | Kwetsbare objecten |
| ☒ Veiligheidsafstand vuurwerk | ☒ Woonverblijf |
| Professioneel vuurwerk | ☒ Hotel/ pension |
| Consumentenvuurwerk | ☒ Onderwijsinstelling |
| ☒ Zone 1 vliegveld | ☒ Ziekenhuis |
| | ☒ Tehuis |
| ☒ Zone defensie | ☒ Publieksgebouw |
| Zone A | ☒ Kantoor/ bedrijf |
| Zone B | ☒ Ander object |
| Zone C | Gebieden en populaties |
| | Kaart ondergrond |

Figuur 10: Uitsnede uit de Risicoatlas Noord-Brabant. Het plangebied is in rood aangegeven.

leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant.

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Voor het plangebied zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen spoortrajecten, buisleidingen en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

Er zijn geen belangrijke hoofdkabels of –leidingen aanwezig in het plangebied waar op voorhand rekening mee dient te worden gehouden. Dit blijkt uit het vigerende bestemmingsplan, waar planologisch relevante leidingen zouden dienen te worden opgenomen. In het kader van onderhavig plan wordt ten tijde van de omgevingsvergunning een Klic-melding uitgevoerd, waaruit zal blijken of er rekening gehouden moet worden met eventuele bijzondere kabels en/of leidingen.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor de ontwikkeling van het initiatief in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling staat het mogelijk maken van de ontwikkelingen centraal.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Een uitvloeisel van deze nieuwe wet- en regelgeving is dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar moeten zijn. Om aan die eisen te kunnen voldoen zijn landelijke standaarden ontwikkeld, onder meer de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

Als basis voor het opstellen van de verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn het IMRO 2008 en de SVBP 2008 gehanteerd. Daarnaast is de terminologie uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels bestaande uit:

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. De formulering van een aantal standaard begrippen wordt bindend voorgeschreven in de SVBP 2008 en de Wabo.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. De formulering van de meeste aspecten wordt bindend voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

In **hoofdstuk 2** zijn de bestemmingsregels opgenomen voor de bestemming 'Wonen'.

Artikel 3 Wonen

Binnen deze bestemming zijn maximaal 3 woningen toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen. Onderhavig plan betreft een nauwe regeling. Gewerkt wordt met drie bouwvlakken. De hoogtematen voor hoofdgebouwen en de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn in de regels omschreven.

In **hoofdstuk 3** zijn de algemene regels gegeven.

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken 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 of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4. Bro).

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels worden algemene gebruiksregels ten aanzien van de grond en bestemmingen opgenomen. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik expliciet worden uitgesloten (strijdig gebruik).

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvoor middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Binnen dit plan betreft het een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 7 Algemene procedureregels

Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden als gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Afgesloten wordt met **hoofdstuk 4** Overgangs- en slotregels, bestaande uit:

Artikel 8 Overgangsrecht

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De formulering van het overgangsrecht wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Artikel 9 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Drimmelen sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

8 RESULTATEN VAN DE PLANOLOGISCHE PROCEDURE

8.1 Inleiding

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

8.2 Procedure

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan 'Haagstraat' aan de volgende instanties toegestuurd:

- provincie Noord-Brabant;
- waterschap De Brabantse Delta.

Geen van beide instanties hebben een reactie gegeven die inhoudelijke aanpassingen aan het bestemmingsplan tot gevolg hebben.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Haagstraat' heeft vanaf 25 november 2011 voor de duur van zes weken tervisie gelegen. In het kader van deze tervisielegging zijn twee zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota van beantwoording die als bijlage aan het onderhavig bestemmingsplan is toegevoegd.