

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

"Dorpsstraat - Kerkstraat" te Wagenberg



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Dorpsstraat - Kerkstraat” te Wagenberg

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1719.3bp14dorpskerk-vg01
d.d. : 30-04-2015

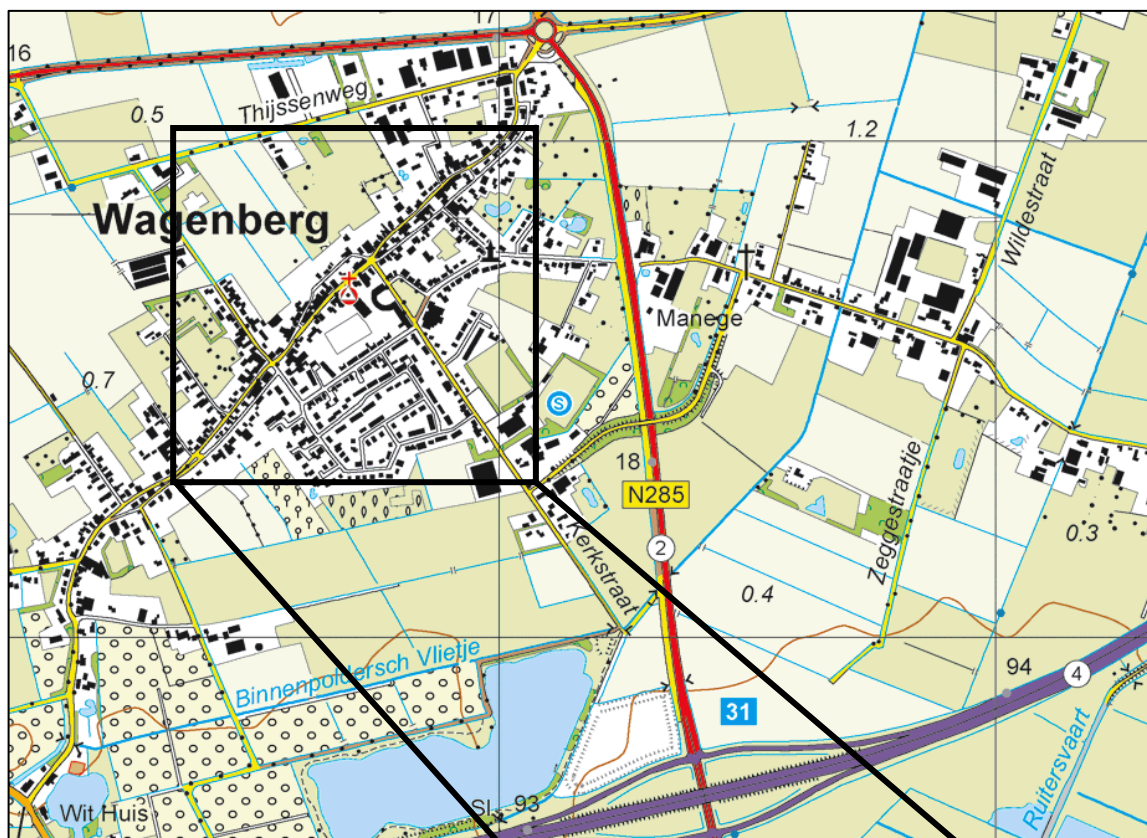
Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	13
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Omgeving van het plangebied.....	19
3.3	Huidige situatie plangebied.....	20
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	Planopzet.....	21
4.2	Bebouwingsstructuur en programma	22
4.3	Verkeer en parkeren	23
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem.....	26
5.3	Waterhuishouding	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	29
5.5	Flora en fauna.....	33
5.6	Akoestiek	35
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	36
5.8	Externe veiligheid	37
5.9	Kabels en leidingen.....	38
5.10	Luchtkwaliteit	39
5.11	Ladder duurzame verstedelijking	40
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	41
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	43
7	JURIDISCHE ASPECTEN	45
7.1	Algemene opzet.....	45
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	45
7.3	Bestemmingsplanregels	45
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1	Inleiding	49
8.2	Planologische procedure	49

Bijlagen



De ligging van Wageningen weergegeven op een topografische kaart. Bron: Basisregistratie Topografie (BRT), 2014



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Drimmelen streeft naar het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de diverse woonkernen in de gemeente. Belangrijke factoren die op deze wens van invloed zijn betreffen een lichte bevolkingsafname (krimp), de geboorte van minder kinderen (ontgroening) en het feit dat we steeds ouder worden (vergrijzing). Het bevolkingsaantal daalt wel, maar omdat huishoudens steeds kleiner worden (een grotere groep alleenstaanden), zijn er nog steeds nieuwe woningen nodig binnen de gemeente. Daarbij geldt zowel voor bestaande inwoners van de gemeente als voor nieuwe inwoners dat ze een specifieke voorkeur hebben voor het wonen in één van de kernen. De gemeente zet daarom in op het bouwen van woningen in alle kernen. Om het aantrekkelijke woonklimaat te behouden, wordt nieuwe woningbouw niet meer voorzien door middel van grootschalige dorpsuitbreidingen maar door kleinschalige woningbouwprojecten in de bestaande dorpskernen. Dit principe heet 'inbreiden'. De gemeente waakt daarbij voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorpse karakter.

Binnen het dorp Wagenberg ligt op de hoek van de Dorpsstraat en de Kerkstraat een vrijstaande woning (Dorpsstraat 60) bestaande uit één bouwlaag met kap met daarbij een klein achtererf. De woning staat al sinds enige tijd leeg. Ten zuiden van deze woning, grenzend aan de Kerkstraat, is een braakliggend terrein gelegen (Kerkstraat 2). Oorspronkelijk was op dit terrein cafetaria "De Heksenketel" gevestigd. Het pand van de cafetaria is in 2004 afgebrand, waarna het terrein braak is komen te liggen. Initiatiefnemer beoogt aan het voornoemde principe van 'inbreiding' invulling te geven door het voornoemde gebied te herontwikkelen. Voorgenomen wordt allereerst om de aanwezige bestaande woning te slopen. Vervolgens wordt beoogd om op deze locatie in twee verschillende bouwtypologieën vijf woningen te realiseren in een stedenbouwkundige opzet die passend is bij het dorpse karakter.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van vijf woningen, waarvan twee in een gestapelde typologie en drie in een aaneengebouwde typologie (patiowoningen), is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Wagenberg". Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van twee gestapelde woningen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Terheijden, sectie D, nummer 3047;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van drie aaneengebouwde woningen (patiowoningen) op de percelen kadastraal bekend als gemeente Terheijden, sectie D, nummers 3048 en 3128.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is centraal gelegen binnen het dorp Wagenberg. Wagenberg is van oudsher een agrarische gemeenschap die ontstaan is op een zandige hoogte te midden van moerassig gebied. Omdat door de veenwinning de waterstaatkundige situatie sterk was aangetast werd in de late middeleeuwen een dijk aangelegd tussen Terheijden en Made. Deze dijk werd ter hoogte van het huidige Wagenberg over een langgerekte zandrug gelegd. Aan deze dijk ontstond een dijkgehucht met in 1796 een eigen kerk. In 1906 is deze kerk vervangen door de huidige kerk. De lange oude dijkweg is nu bekend als de Wagenbergsestraat, Brouwerijstraat, Dorpsstraat, Withuisstraat en Moerdijkseweg. Het plangebied is gelegen aan deze lange oude dijkweg, juist naast de plaats waar de kerk staat. Bij het plangebied sluit de Kerkstraat aan op deze oude dijkweg. De Kerkstraat heeft de functie van ontsluitingsweg van de nabijgelegen planmatig aangelegde woongebieden naar het dorpscentrum. Gesteld kan worden dat het plangebied vanwege de ligging aan de oude dijkweg, de ligging nabij het dorpscentrum rondom de kerk en de ligging aan een ontsluitingsweg zeer centraal gelegen is in het dorp.

Begrenzing

Het plangebied wordt begrensd door het trottoir van de Dorpsstraat in het noorden en het trottoir van de Kerkstraat in het oosten. De zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een brandgang van het naastgelegen wooncomplex (HAT-woningen). De westelijke begrenzing tenslotte wordt gevormd door de bebouwing van de naastgelegen maatschappelijke voorziening (wit-gele kruisgebouw) alsmede enkele bergplaatsen van het voornoemde wooncomplex.

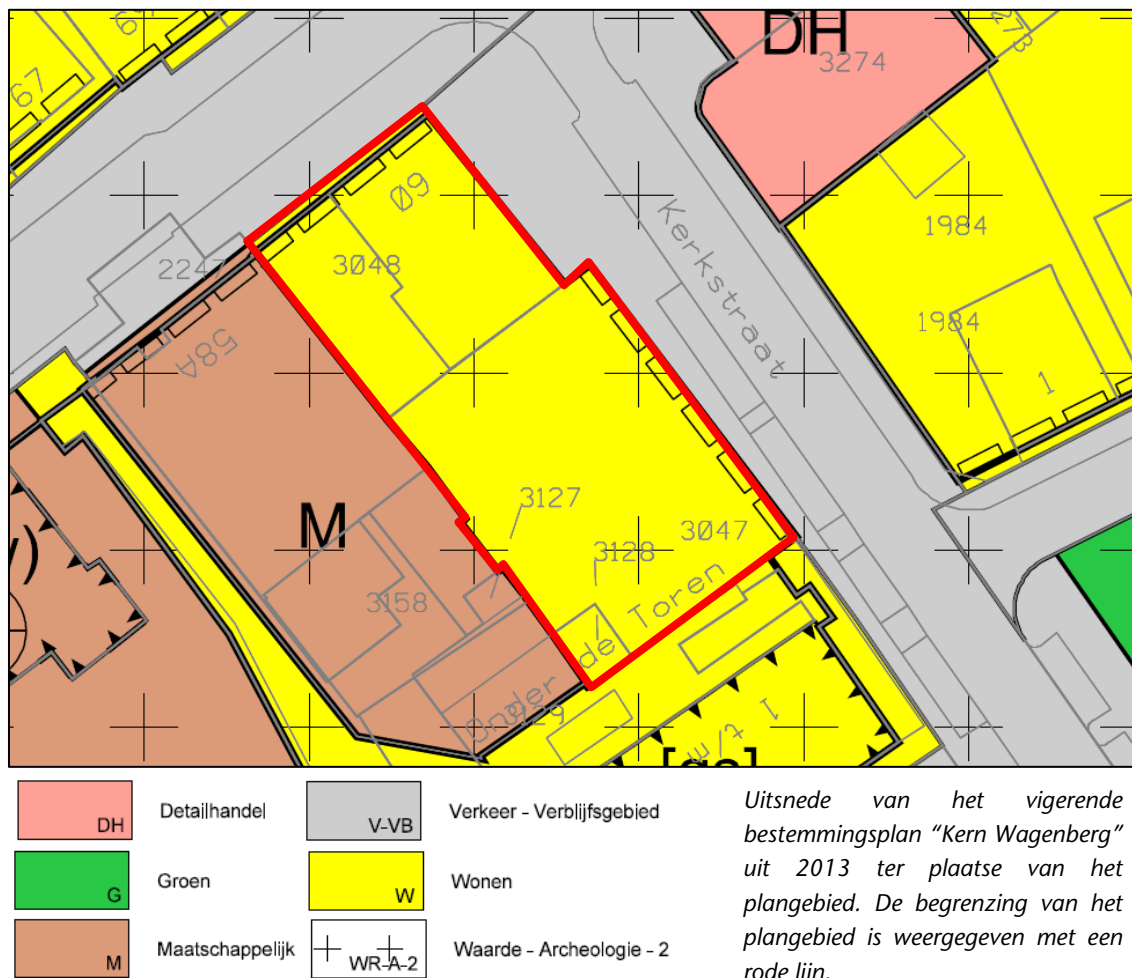


Luchtfoto van het plangebied. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied geduid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kern Wagenberg”, zoals vastgesteld op 20 juni 2013. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming is het toegestaan om te wonen in grondgebonden woningen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ op de verbeelding is het toegestaan op gestapelde woningen te realiseren. Geregeld is dat er geen nieuwe hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft. De maximale goot- en bouwhoogte binnen de bestemming ‘Wonen’ is respectievelijk 7 meter en 11 meter.



Beoordeling

Het voorliggende plan tot realisatie van twee gestapelde woningen en drie aaneengebouwde woningen (patiowoningen) is niet passend binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Het plan is wel passend binnen de gebruiksregels. De strijdigheid met de bouwregels is ten eerste gelegen in de regel dat uitsluitend vervangende nieuwbouw van hoofdgebouwen mag plaatsvinden. Hiervan is in het voorliggende plan geen sprake. Ten tweede is het ter plaatse van het deel van het plangebied dat is gelegen aan de Dorpsstraat 60 niet mogelijk om gestapelde woningen te realiseren, omdat op de verbeelding de aanduiding ‘gestapeld’ ter plaatse ontbreekt. Ten derde geldt de gemeentelijke standaardregel dat bij aaneengebouwde woningen de bouwdiepte maximaal 10 meter mag bedragen. Ter plaatse

van de nieuw op te richten (patio)woningen kan, vanwege de aard van de bebouwingstypologie, niet aan deze maximale bouwdiepte worden voldaan. Het onderhavige plan is ten aanzien van de overige regels uit de vigerende bestemming 'Wonen' passend.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan strijdig is met twee van de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft het ontwikkelen van twee gestapelde woningen en drie aaneengebouwde woningen. Het initiatief is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De SVIR stelt expliciet dat het Rijk geen rol voor zich ziet weggelegd in het kader van binnenstedelijk bouwen. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro,Barro) (2012)

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

2.3 **Provinciaal beleid**

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (2014)

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

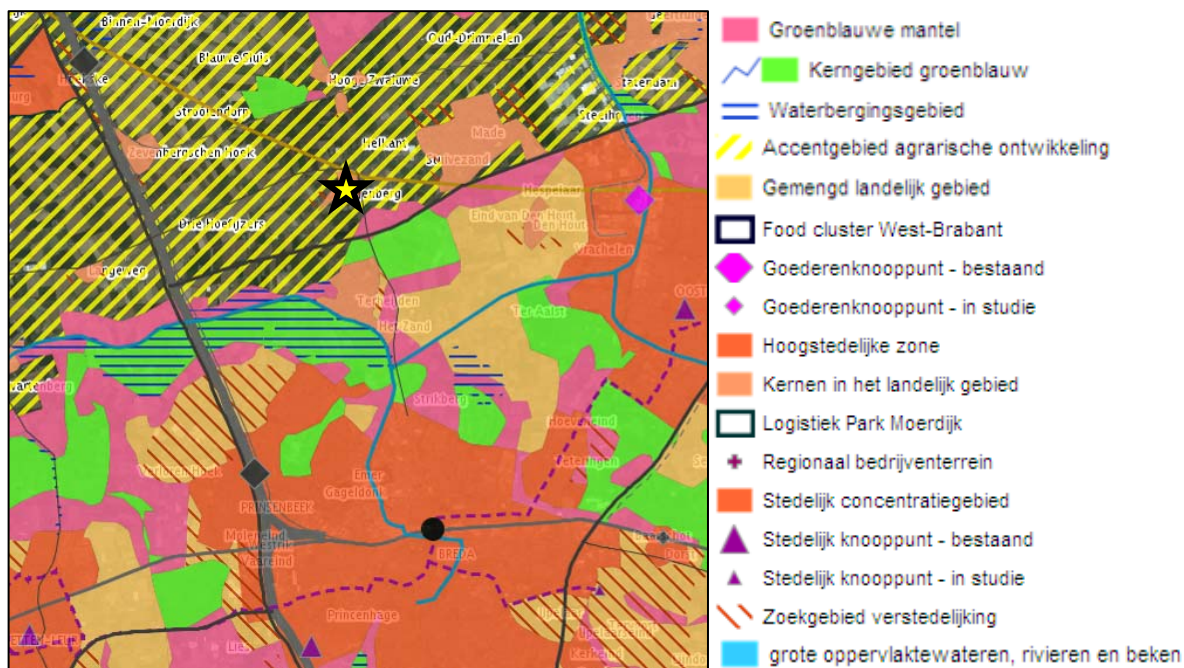
De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Wagenberg geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Wagenberg onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Met de realisatie van het bouwplan binnen het bestaand stedelijk gebied van Wagenberg wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er ten eerste inbreiding plaats op een 'open locatie' binnen het dorp. Ten tweede wordt het gebruik van de gronden, onder meer door herstructurering, geïntensiveerd. Hierdoor blijft het open buitengebied rondom Wagenberg gevrijwaard van versterking.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

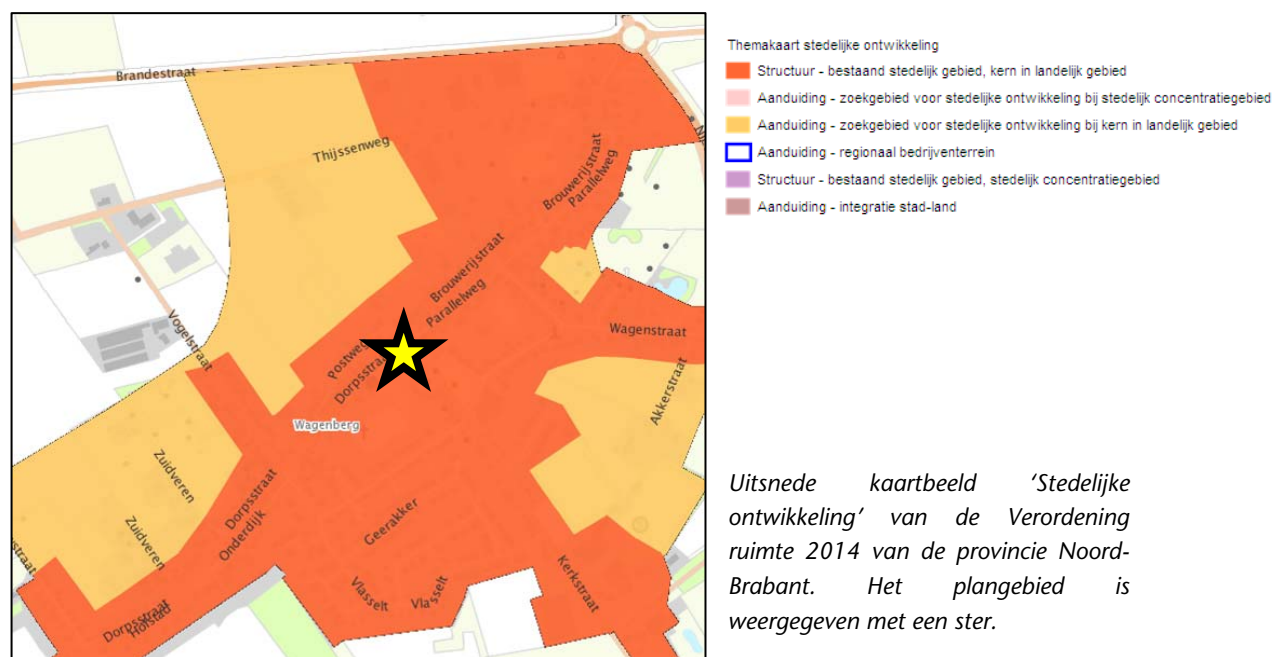
Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014 (2014)

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.



Beoordeling

De Verordening ruimte 2014 is artikelsgewijs opgebouwd en bestaat uit regels ten aanzien van verschillende vormen van grondgebruik. Twee onderdelen van de Verordening ruimte 2014 zijn relevant ten aanzien van het voorliggende initiatief. Ten eerste betreft dit de regels ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 4. Ten tweede betreft dit regels ten aanzien van de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in artikel 3.1. Aan deze twee artikelen wordt onderstaand getoetst.

Artikel 4: Bestaand stedelijk gebied

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van een aantal specifieke vormen van stedelijke ontwikkeling stelt de Verordening ruimte 2014 nadere regels. Met betrekking tot het voorliggende plan geldt dit voor de ontwikkeling van woningen.

De Verordening ruimte bevat specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3 lid 1 onder a). In artikel 4.3 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. In het voorliggende plan wordt de realisatie van maximaal vier extra woningen mogelijk gemaakt. Zoals voornoemd wordt hierbij het gebruik van de gronden geïntensiveerd, zodat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De te realiseren woningen vallen binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO West-Brabant.

In de provinciale taakstelling is het woningbouwprogramma tot 2020 voor de gemeente Drimmelen vastgesteld op circa 1.250 woningen. Van dit aantal zijn bijna 280 woningen gebouwd en ongeveer 115 woningen zijn in aanbouw. Voor een deel van de projecten is het bestemmingsplan al vastgesteld en moeten de vergunningen nog verleend worden. Het gaat hier om ongeveer 495 woningen (bijvoorbeeld projecten Lage Zwaluwe-West, Prinsenpolder en Made-Oost). Van de 1.250 woningen die de gemeente mag bouwen, zijn ongeveer 995 woningen al gebouwd, in aanbouw of vastgelegd in harde plannen en 255 woningen nog niet vastgelegd. De gemeente kent dus ruimte voor de ontwikkeling van circa 255 woningen tot 2020. Er zijn diverse plannen in ontwikkeling, die het aantal van 255 woningen al overschrijden. Doordat een aantal van die plannen niet doorgaat of wordt aangepast, bestaat er ruimte om nog woningen te ontwikkelen. Het realiseren van vier extra woningen is passend binnen de kaders.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. In het voorliggende plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied in grote mate verbeterd. Door het ontwikkelingsplan wordt op een prominente plaats in het dorp Wagenberg voorzien in het amoveren van een niet meer courante en in lichte mate verloederde woning. Door op deze plaats twee gestapelde woningen te realiseren, aansluitend aan de bestaande bebouwingsstructuur, wordt het straat- en bebouwingsbeeld aanzienlijk verbeterd. Ditzelfde geldt voor de achterliggende gronden aan de Kerkstraat. Deze gronden zijn thans in gebruik als parkeerplaats. Vanaf de straat is er direct zicht op de achterliggende erven, wat zorgt voor een rommelige aanblik. Door hier woningen te realiseren wordt het bebouwingsbeeld herstelt. Het intensief bebouwen van de locatie draagt, ondanks de ligging aan een straat met een half open bebouwingsbeeld, bij aan de ruimtelijke kwaliteit door de aangrenzende ligging van de oude dijkweg van Wagenberg. Deze dijkweg is eveneens dichtbebouwd. Door de intensivering van het grondgebruik is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

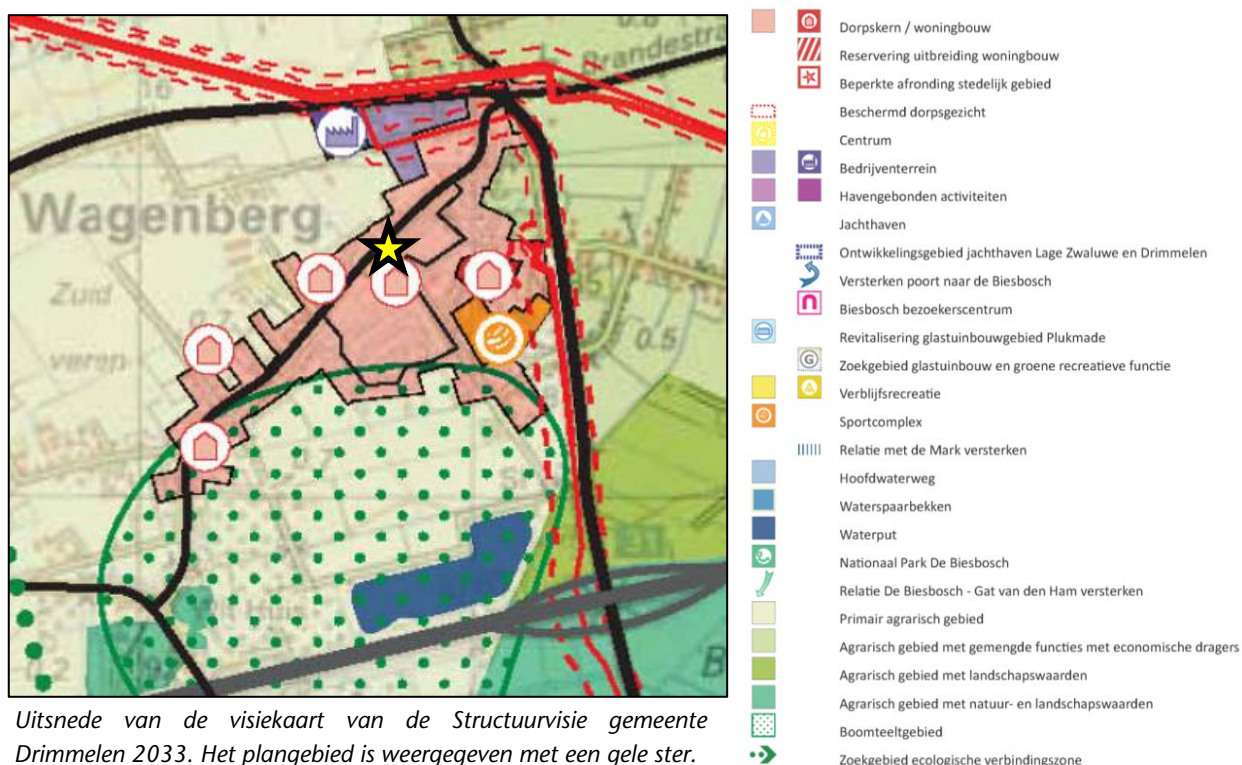
Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 (2014)

Toetsingskader

In februari 2014 is de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen. Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen, bijvoorbeeld door woningen geschikt te maken voor ouderen. Op deze wijze kunnen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen in het eigen dorp. Alleen als thuis wonen echt niet meer mogelijk is, is verhuizing naar een verzorgingshuis noodzakelijk.



Uitsnede van de visiekaart van de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033. Het plangebied is weergegeven met een gele ster.

Beoordeling

In de structuurvisie wordt de locatie Dorpsstraat - Kerkstraat specifiek benoemd als inbreidingslocatie. Op de hiervoor weergegeven structuurvisiekaart is de locatie geduid met een rode cirkel met daarin een woning. Het verdichten van de dorpse ruimtelijke structuur wordt hier inpasbaar geacht. In het voorliggende plan wordt aangesloten bij het beleidsuitgangspunt

om in de dorpskernen woningen te bouwen die geschikt zijn voor senioren en ouderen. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd en zijn zodanig van inrichting dat ouderen lang zelfstandig kunnen blijven wonen. In het stedenbouwkundig ontwerp voor de vijf woningen is rekening gehouden met de ruimtelijke structuur van Wagenberg, zodat wordt voorkomen dat een te grote verdichting van het artefactieel morfologisch patroon ontstaat. Zo wordt het gebouw dat is gepositioneerd aan de Dorpsstraat in de bestaande rooilijn gebouwd, zodat het met de in de omgeving liggende bebouwing één geheel vormt. Daarnaast wordt dit gebouw, hoewel het een gestapelde bebouwingstypologie betreft, niet hoger dan de omliggende bebouwing. Ondanks de in het zicht gelegen 'hoeklocatie' centraal in het dorp is er voor gekozen om de hoek tussen de Dorpsstraat en de Kerkstraat niet stedenbouwkundig te accentueren door middel van een hoogteaccent. Door de bouwhoogte juist af te stemmen met die van hoofdgebouwen in de directe omgeving, wordt de aandacht niet afgeleid van de nabijgelegen kerk van Wagenberg. Onder andere door de grote bouwhoogte van deze kerk vormt dit gebouw het belangrijkste stedenbouwkundige accent in het dorp, hiermee de ligging van het centrum van het dorp duidende.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief passend is in het beleid van de gemeente Drimmelen.

Woonvisie 2011-2016 (2011)

Toetsingskader

Op 3 november 2011 is de Woonvisie 2011-2016 voor de gemeente Drimmelen door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambities op het terrein van wonen en vormt de basis voor samenwerking met derden. Geconstateerd wordt dat de totale bevolking afneemt, terwijl het aantal huishoudens groeit. Dit zijn overwegend éénpersoonshuishoudens. Vooral de beroepsbevolking (20-64 jaar) en hun kinderen (0-19 jaar) nemen af. Het aantal en daarmee ook het aandeel ouderen neemt toe. Ook de mobiliteit van de bevolking neemt toe.

Op basis van natuurlijke aanwasfactoren en uitgaande van een migratiesaldo van 0 neemt het aantal personen in de periode 2010-2025 verder af. In deze prognose is geen rekening gehouden met voorgenomen nieuwbouwproducties in die periode. De realisatie van nieuwbouw kan leiden tot het aantrekken van huishoudens van elders en daarmee het vestigingssaldo positief beïnvloeden, in die zin dat het de bevolkingsafname enigszins zou kunnen afvlakken. Door de toename van het aantal huishoudens zal de behoefte aan woningen niet afnemen tot 2025. De behoefte zal wel veranderen: is er nu veel vraag naar gezinswoningen, in 2025 zal er vooral vraag zijn naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, die bovendien goed toegerust moeten zijn op het ouder worden: meer levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg. Aangenomen wordt, dat het aandeel van de categorie één- en tweehuishoudens boven de 55 jaar toeneemt richting 55% en het aandeel van de één- en tweepersoonshuishoudens in de overige leeftijdscategorieën richting 35%. Het aandeel van gezinnen zal daarentegen gaan afnemen richting 10%.

Beoordeling

Ondanks de afname van de bevolking bestaat er door de trend van huishoudensverduunning en een toenemende mobiliteit nog steeds een vraag naar nieuwe woningen. Daarnaast is er ook een vervangingsvraag, inwoners zoeken een woning die kwalitatief beter aansluit bij de woonwensen. In het voorliggende plan worden vijf zelfstandige woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen, onder meer door het woonprogramma zoveel mogelijk op één bouwlaag vorm te geven (gelijkvloers). Door de initiatiefnemer, Woningstichting Volksbelang, worden de woningen aangeboden in de sociale huursector aan senioren. Gezien de overwegende demografische trend van vergrijzing en het beleid om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen bestaat er een grote behoefte aan woningen die goed zijn toegerust op het huisvesten van senioren. Het onderhavige plan geeft invulling aan zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte op de woningmarkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan, door het bieden van een kwalitatief bijzondere woonmogelijkheid, bijdraagt aan het beleid dat is vastgelegd in de Woonvisie 2011-2016.

Nota Ontwikkelingsmogelijkheden in Wagenberg (2010) / Nota Vitaal Wagenberg (2013)*Toetsingskader*

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Drimmelen het rapport 'Vitaal Wagenberg' vastgesteld. Deze beleidsnota wordt beschouwd als een document dat, op verzoek van de gemeenteraad, een aantal thema's die in het rapport 'Ontwikkelingsmogelijkheden kern Wagenberg' (2010) onderbelicht waren gebleven verder uitwerkt. De beleidsnota kan daarmee worden beschouwd als een actualiserende aanvulling op het rapport uit 2010 en fungeert tevens als een achtergronddocument. In het rapport 'Ontwikkelingsmogelijkheden in Wagenberg', eveneens vastgesteld door de gemeenteraad, wordt een uitgebreide analyse gegeven van de demografische ontwikkeling van de bevolking in Wagenberg en hoe dit het beste zou kunnen worden vertaald in aanpassing van de ruimtelijke structuur van het dorp.

Ten aanzien van seniorenwoningen worden in de nota uit 2010 de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. de vraag naar seniorenwoningen zal gezien de demografische ontwikkelingen in de toekomst groot zijn;
2. senioren geven de voorkeur aan wonen op een levendige plek, daar waar voorzieningen zijn en daar waar er mogelijkheden zijn voor ontmoeten. De ervaring leert dat een locatie in centrum het best voldoet voor deze doelgroep;
3. de locaties aan de randen van het dorp zijn meer geschikt en kansrijk voor starters en doorstromers.

Senioren zijn in deze nota gedefinieerd als personen van 55 jaar en ouder; een deel van deze groep is op zoek naar een woning met meer gemak en comfort; woningen waar functie als bed, bad en keuken op één verdieping liggen. Er is een groot marktperspectief voor seniorenwoningen in het centrum van Wagenberg met een betaalbare huur. De meerderheid van deze ouderen heeft nu een (middel)dure koopwoning en kunnen door verkoop ervan comfortabel gaan huren. Hierdoor komt hun kapitaal vrij die zorgt voor een comfortabele oudedagsvoorziening.

In de nota is een overzicht opgenomen van de potentiële locaties waarvan door initiatiefnemers een (her)ontwikkeling met woningen wordt voorgestaan. Dit overzicht is ingevuld op basis van een eerste schouw van de locaties waarbij de volgende criteria en ervaringen zijn benut:

- het voldoen aan de toenemende vraag vanuit de doelgroep senioren;
- het voldoen aan de vraag vanuit andere doelgroepen;
- de aanwezigheid van voorzieningen en het centrum van Wagenberg binnen 200 meter, voor ouderen met een mobiliteitsbeperking die zelfstandig wonen, dient de afstand tot de voorzieningen zo kort mogelijk te zijn;
- ouderen zijn honkvast en willen graag bij de verhuizing naar een seniorenwoning in de eigen kern blijven wonen, daar waar hun sociale netwerk is.

De in het overzicht genoemde locaties zijn vervolgens onderworpen aan een multi-criteria analyse, waarbij de locaties zijn beoordeeld op de mate van geschiktheid voor het realiseren van woningen voor senioren, het realiseren van woningen voor andere doelgroepen en tenslotte op de bijdrage aan het versterken van de stedenbouwkundige structuur.

Beoordeling

In de nota 'Ontwikkelingsmogelijkheden in Wagenberg' (2010) wordt de locatie Dorpsstraat – Kerkstraat samen met de locatie Poststraat op basis van de uitgevoerde multi-criteria analyse beoordeeld als locatie die het meest geschikt is voor het realiseren van woningen voor senioren. Doorslaggevend is geweest de ligging van de locatie in het centrum van Wagenberg, nabij diverse (zorg)voorzieningen. In diverse in de nota opgenomen scenariostudies voor de ontwikkelingsmogelijkheden van Wagenberg is opgenomen dat de thans in het plangebied aanwezige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door seniorenwoningen. In de nota 'Vitaal Wagenberg' (2013) wordt het plan tot herontwikkeling van het plangebied als concrete beleidsdoelstelling omschreven.

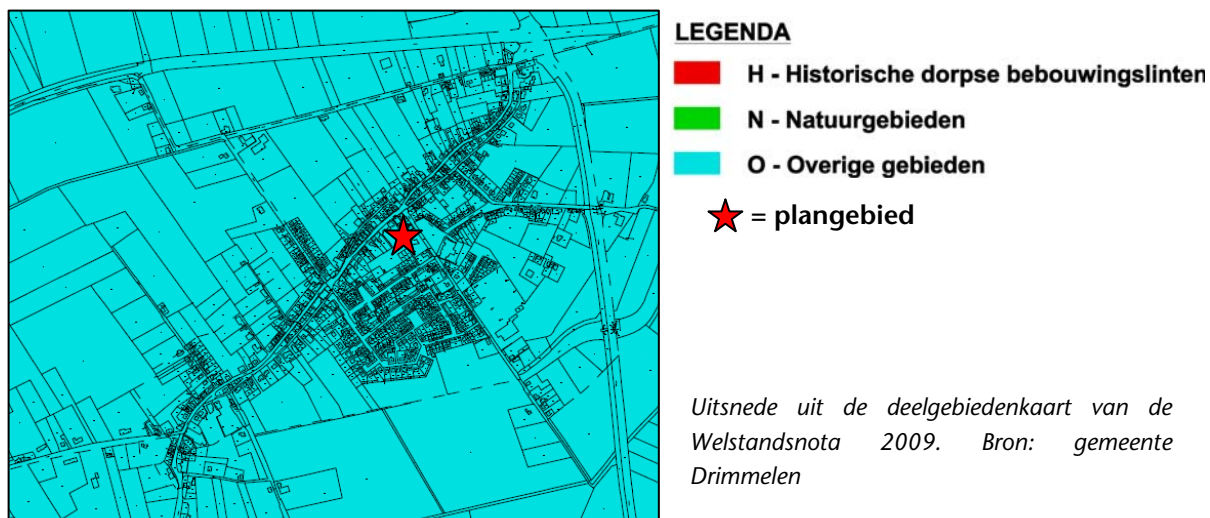
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het herontwikkelen van het plangebied met woningen voor de doelgroep senioren passend is in het volkshuisvestingsbeleid zoals dat specifiek voor de kern Wagenberg is opgesteld.

Welstandsnota (2009)

Toetsingskader

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandsnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden beschermde dorpsgezichten en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd in 'historische dorpse bebouwingslinten', 'natuurgebieden' en de 'overige gebieden'. Het dorp Wagenberg maakt deel uit van de 'overige gebieden'.



Beoordeling

Onder de noemer 'overige gebieden' 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. Voor de nieuw te realiseren woningen aan de Dorpsstraat en de Kerkstraat is op basis van de ligging in 'overige gebieden' van de welstandsnota geen toetsing noodzakelijk aan welstandscriteria.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan hoeft niet te worden getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid.



Vooraanzicht van de woning aan de Dorpsstraat 60. Voor de woning is een halteplaats van de bus gelegen.



Aanzicht van het terrein aan de Kerkstraat 2. Dit terrein is braakliggend en feitelijk in gebruik als parkeerterrein.



De achtertuin van de te amoveren woning aan de Dorpsstraat 60 bevindt zich in een verwilderde staat.



Het plangebied gezien vanaf de Kerkstraat.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

3.2 Omgeving van het plangebied

Gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen is in 1997 ontstaan als gevolg van een samenvoeging van een aantal kleinere gemeenten. De gemeente telt circa 27.000 inwoners (1 augustus 2013). De gemeente bestaat uit zes dorpen, te weten Drimmelen, Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe, Made, Terheijden en Wagenberg. Daarnaast zijn er nog enkele buurtschappen in de gemeente gelegen. De gemeente is te karakteriseren als een plattelandsgemeente waarin de toeristische sector en de agrarische sector belangrijke economische peilers zijn.

Wagenberg

Ontstaansgeschiedenis

Wagenberg is van oudsher een agrarische gemeenschap die ontstaan is op een zandige hoogte te midden van moerassig gebied. Omdat door de veenwinning de waterstaatkundige situatie sterk was aangetast werd in de late middeleeuwen een dijk aangelegd tussen Terheijden en Made. Deze dijk werd ter hoogte van het huidige Wagenberg over een langgerekte zandrug gelegd. Aan deze dijk ontstond een dijkgehucht met in 1796 een eigen kerk. In 1906 is deze kerk vervangen door de huidige kerk. De lange oude dijkweg is nu bekend als de Wagenbergsestraat, Brouwerijstraat, Dorpsstraat, Withuisstraat en Moerdijkseweg. Typerend voor de dorpsstructuur van Wagenberg is dat er aan weerszijden van de dijk wegen ontstonden die vorkvormig aansloten op de dijkweg. Deze weggetjes evenwijdig langs de voet van de dijk kregen de benaming Onderdijk.



Nog zichtbare historische structuur met in rood de dijkweg en in oranje de onderstraten. In geel de overige wegen. Met een ster is de ligging van het plangebied geduid.

Ruimtelijke structuur

De historische dorpsstructuur is nog steeds goed herkenbaar in Wagenberg. Daar waar de Hofstad en de Nieuwstraat bij de Dorpsstraat komen is de hoogte van de oude dijk nog goed te zien. Bebouwing langs de dijk heeft een besloten karakter en ligt in een gelijke rooilijn. Door de afwezigheid van voortuinen ontstaat een vrij smal straatbeeld dat het verloop van de weg nauwgezet volgt. De bebouwingswand heeft een gevarieerde uitstraling door individueel vormgegeven gevels. Met name de variatie in kleurgebruik is kenmerkend. Er komen bakstenen gevels in diverse aardetinten voor, alsmede gepleisterde en gestuukte gevels. Ook de opbouw van de panden varieert. Er komen zowel panden in één als in twee bouwlagen met kap voor en de nokrichting is zowel evenwijdig aan als loodrecht op de weg gericht. Ondanks de variatie is er sprake van een grote mate aan samenhang. Dit wordt met name veroorzaakt door de gelijke rooilijn en de kleinschaligheid van de panden. Lintbebouwing is niet alleen geconcentreerd aan het dijklint. Ook aan de wegen die op het dijklint uitkomen, zoals de Vogelstraat, Kerkstraat en Nieuwstraat is karakteristieke lintbebouwing aanwezig. In de verschijningsvorm van deze linten is de overgang naar het landelijke gebied zichtbaar door de (half) open bebouwingsstructuur, meer variatie in de rooilijn en de aanwezigheid van voortuinen.

3.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit twee verschillende delen. Ten eerste bestaat het plangebied uit de gronden die zijn gelegen aan de Dorpsstraat 60. Deze gronden zijn bebouwd met een vrijstaande woning welke bestaat uit één bouwlaag met kap. De nokrichting van de kap is evenwijdig aan de Dorpsstraat gelegen. De woning heeft aan de westzijde een klein zijerf en grenst aan de oostzijde met de zijgevel direct aan de Kerkstraat. Doordat het zijerf door middel van een stenen erfafscheiding met een bouwhoogte van twee meter van de straat wordt gescheiden, ontstaat een gesloten bebouwingsbeeld. Het achtererf van de woning kent eveneens een geringe diepte. Doordat de woning sinds enige tijd leeg staat is het achtererf gedeeltelijk overwoekerd door planten. Het tweede deel van het plangebied bestaat uit het braakliggende terrein aan de Kerkstraat 2. Dit terrein is direct grenzend aan het eerste deel. Voorheen heeft op deze gronden een woning met cafetaria gestaan. Na de sloop hiervan is in 2004 het terrein feitelijk in gebruik genomen als parkeerplaats, welk gebruik door de eigenaar van de gronden wordt gedoogd. Recent is halfverharding op dit terrein aangebracht. Door de diverse aan dit terrein grenzende blinde muren en hekwerken en daarnaast op een aantal plaatsen spontaan ontstane vegetatie maakt dit deel van het plangebied eveneens een verloederde indruk. Het straatbeeld wordt op deze locatie onderbroken door het ontbreken van bebouwing.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Door demografische ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing zal het aandeel senioren, personen van 55 jaar en ouder, in de samenleving in de toekomst toenemen. Senioren zijn veelal honkvast en willen graag in de eigen kern blijven wonen, daar waar hun sociale netwerk is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar het wonen op een levendige plek, daar waar de voorzieningen zijn en daar waar er mogelijkheden zijn voor ontmoeten. Een locatie in het dorpscentrum voldoet het beste aan deze criteria. Nieuw Rijksbeleid zet daarnaast in op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Uitsluitend wanneer senioren vanwege gezondheidsproblemen niet langer zorg aan huis kunnen genieten, is het wonen in een verzorgingshuis een optie. Dit nieuwe beleid zorgt voor veranderende eisen aan de ruimtelijke inrichting van zowel een woning als van de stedenbouwkundige structuur. Woningen dienen namelijk zo goed mogelijk te worden toegerust op het zelfstandig blijven wonen, onder meer door deze levensloopbestendig te maken. Een onderdeel hiervan is om de verschillende ruimten in de woning zoveel mogelijk gelijkvloers te situeren. Door ruimten in een woning zoveel mogelijk gelijkvloers te realiseren, houdt dit bij het realiseren van een grondgebonden bebouwingstypologie een groot ruimtebeslag van de woning in. In dorpscentra is deze ruimte vaak niet beschikbaar. Om tegemoet te komen aan de sterk toenemende vraag aan seniorenwoningen wordt, in relatie tot de beperkt beschikbare centrumlocaties in Wagenberg, beoogd zoveel mogelijk woningen te realiseren in het onderhavige plangebied. Om daarbij de juiste balans te vinden tussen het aantal woningen (bebouwingsdichtheid) en het benodigde 'gelijkvloerse oppervlak' van de woningen is er, rekening houdende met het zoveel mogelijk op 'dorpse wijze inbreiden', voor gekozen om drie aaneengebouwde patiowoningen te realiseren en twee gestapelde woningen.



Vogelvluichtaanzicht van de te realiseren bebouwingsstructuur in het plangebied. Op de hoek van de Dorpsstraat en de Kerkstraat wordt beoogd twee woningen in gestapelde typologie te bouwen, aan de Kerkstraat wordt voorgenomen drie aaneengebouwde woningen te bouwen.

4.2 Bebouwingsstructuur en programma

Bebouwingsstructuur

De omgeving van het plangebied kent geen uniforme bebouwingsstructuur. Door de ligging aan de oude dijkweg en aan een secundair lint zijn er twee verschillende structuren die ter plaatse van het plangebied bij elkaar komen. In het voorliggende plan voor de bebouwing van het plangebied is rekening gehouden met deze twee structuren. Zo wordt in het noordelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Dorpsstraat, bebouwing gerealiseerd tot op de noordelijke, oostelijke en westelijke perceelsgrenzen. Hierdoor blijft het gesloten bebouwingsbeeld van de oude dijkweg zoveel mogelijk in stand. In dit deel van het plangebied wordt een gestapelde bebouwingstypologie toegepast, waarbij er zo min mogelijk sprake is van geleding van de gevel. De bebouwing wordt opgericht in twee bouwlagen zonder kap, op die wijze wordt aangesloten bij het aan de overzijde van de straat gelegen complex met gestapelde woningen en wordt daarnaast bewust dit hoekperceel stedenbouwkundig niet geaccentueerd. Op die wijze leidt de bebouwing de aandacht niet af van het naastgelegen stedenbouwkundige accent, de kerk van Wagenberg.

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een aaneengebouwde bebouwingstypologie toegepast. Om een zo groot mogelijk deel van het woonprogramma gelijkvloers te realiseren beslaat de eerste bouwlaag van de drie woningen nagenoeg het gehele bouwperceel. Slechts een klein gedeelte van het perceel wordt aangewend als tuin, waardoor in feite sprake is van patiowoningen. Dit te meer omdat op de tweede bouwlaag slechts een klein deel van het woonprogramma wordt gerealiseerd. Aansluitend bij de bebouwingsstructuur van de omgeving wordt de tweede bouwlaag, welke bouwlaag noodzakelijk is in verband met de geringe diepte van het perceel, opgericht in de oostelijke perceelsgrens. In verband met de geldende parkeernorm wordt een gedeelte van het parkeren opgelost op eigen terrein. Om het parkeren vorm te geven wordt de rooilijn aan de Kerkstraat op drie plaatsen doorbroken. De eerste bouwlaag is hier circa drie meter teruggelegd, ten behoeve van het realiseren van één opstelplaats per woning.



Aanzicht van de te realiseren bebouwing vanaf de Kerkstraat

Ten behoeve van het parkeren is het van belang dat de opstelplaatsen op eigen terrein vanuit de straat direct bereikbaar zijn. Aan de Kerkstraat staan, als onderdeel van een bomenrij langs de straat, ter plaatse van het plangebied enkele volwassen, grotendeels te behouden, bomen. Om de opstelplaatsen goed te kunnen bereiken is de bebouwingsstructuur zodanig vorm gegeven dat vóór de geprojecteerde opstelplaatsen zo min mogelijk bomen staan. Ten behoeve van de ontwikkeling behoeven zodoende zo min mogelijk bomen te worden gekapt. Grotendeels tussen de bomen door kan derhalve over de inritconstructie de opstelplaats worden bereikt. De bebouwingstypologie is hier zodanig op aangepast dat twee van de grondgebonden woningen met de hoofdbouwmassa aan elkaar grenzen en dat de hoofdbouwmassa van één van de grondgebonden woningen van deze voornoemde bouwmassa is gescheiden door twee opstelplaatsen. Op deze wijze ontstaat er aan de Kerkstraat een gelede bebouwingsstructuur, welke structuur aansluit bij de bebouwingsstructuur aan de overzijde van de Kerkstraat (Van den Elsenplein).

De bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de aaneengebouwde (patio)woningen bedraagt circa 3 meter. De bouwhoogte van het gebouw met woningen in de gestapelde typologie en de aaneengebouwde hoofdbouwmassa's van de patiowoningen (twee bouwlagen) is circa 6,5 meter. Om bij de uitwerking van het bouwplan enige flexibiliteit te kunnen hanteren zijn, afgerond op hele meters, de maximale bouwhoogtes in de bestemmingsplan vastgesteld op respectievelijk 4 meter en 7 meter.

Programma

In het noordelijk deel van het plangebied, gelegen aan de Dorpsstraat, worden twee gestapelde woningen gerealiseerd. In het zuidelijk deel van het plangebied, gelegen aan de Kerkstraat, worden drie aaneengebouwde grondgebonden (patio)woningen gerealiseerd.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de onderhavige locatie worden in het centrum van Wagenberg (matig stedelijk) vijf woningen gerealiseerd. Voor deze woningen kan ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking een kengetal van 6.9 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning worden gehanteerd. Deze bewegingen vinden plaats via de Kerkstraat. De intensiteits- / capaciteitsverhouding van deze straat is zodanig, dat deze dit extra aantal verkeersbewegingen kan bergen. De Kerkstraat komt via de Dorpsstraat en omliggende wegen uit op het hoofdwegennet. Geconcludeerd kan worden dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de planontwikkeling niet zorgen voor verkeersproblemen.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Drimmelen zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De locatie van het plangebied is volgens de gebiedstypologie van het ASVV 'matig stedelijk'; de locatie is gelegen in de categorie 'rest bebouwde kom'. De normen ten aanzien van 'huur, etage, midden /

goedkoop' en 'huurhuis, sociale huur' zijn van toepassing op het onderhavige plan. Daarnaast heeft de gemeente Drimmelen in januari 2010 de 'Beleidsnota Parkeren, een kwestie van maatwerk' vastgesteld. In die nota is geconstateerd dat de voorheen geldende kaders voor het parkeerbeleid verouderd waren en actualisatie behoeften. In de parkeernota is een bijlage opgenomen met de voor de gemeente Drimmelen geldende parkeernormen. Deze bijlage, 'Parkeernormen gemeente Drimmelen 2009', geldt als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling

In de gemeentelijke parkeernota wordt een onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen op basis van prijsklasse. Zo geldt de volgende parkeernormering:

- Woning, duur: 2 pp/won.
- Woning, middelduur: 1,8 – 1,9 pp/won.
- Woning, goedkoop: 1,7 pp/won.
- Seniorenwoning: 1,3 pp/won.

Hoewel de doelgroep senioren betreft dient er, gezien het feit dat de locatie in het centrum van Wagenberg is gelegen, met de normen ten aanzien van goedkope woningen te worden gerekend. Dit houdt een parkeerbehoefte in van 9 parkeerplaatsen (5 x 1,7). Van deze negen parkeerplaatsen worden er vijf binnen het plangebied gerealiseerd. De overige vier parkeerplaatsen worden aangelegd in de openbare ruimte in de vorm van langsparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd vóór het aangrenzende complex Onder de Toren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien door het realiseren van vijf parkeerplaatsen op eigen terrein en vier parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



Luchtfoto met daarop weergegeven de ligging van wegen en gebouwen. Door middel van zwarte lijnen (P) is de ligging van aan te leggen parkeerplaatsen weergegeven. De vier langsparkeerplaatsen voor het wooncomplex worden aangelegd ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan 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. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale

Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

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. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door BK Bodem is in mei 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit de boorprofielen blijkt dat de bodem voornamelijk uit matig fijn, zwak siltig zand bestaat. In de bovengrond (0,05 – 0,6 m –mv) bevindt zich tevens zwak tot matig metselpuinhoudende grond. Onder de metselpuinhoudende laag bevindt zich een matig fijne, zwak siltige zandlaag. Ter plaatse van een aantal van de boringen bevat de bodemlaag van 0,0 tot 0,2 m - mv repac. De bovengrond van mengmonster MM1(0,05–0,6 m –mv) is licht verontreinigd met lood. Bij de ondergrond van mengmonster MM2 (0,4–1,2 m –mv) zijn geen verhogingen gemeten op de onderzochte parameters. De repac laag is indicatief getoetst. Hieruit is naar voren gekomen dat het geen verontreinigingen bevat en dat de laag aan de eisen van niet-vormgegeven bouwstof voldoet. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is zowel op het maaiveld (0,0–0,02 m –mv) als in de repaclaag visueel geen asbest aangetroffen. In de grond (0,05–1,2 m –mv) is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. Op basis van deze resultaten valt te concluderen dat de locatie geen asbestverontreiniging bevat. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar voor de voorgenomen herinrichting van het terrein.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.3 **Waterhuishouding**

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid 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 nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater zodat de Keur niet van toepassing is en hier niet nader op ingegaan hoeft te worden.

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 staat voorop, vanaf deze toename aan verhard oppervlak bestaat er een vergunningsplicht vanuit de Keur van het waterschap. In de Hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap (vastgesteld 1 mei 2009) is o.a. opgenomen dat bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met 2000 m² of meer een retentievoorziening moet worden aangelegd waarin een bui T=100 kan worden geborgen danwel verwerkt. Vanuit de retentievoorziening mag met max. 1,34 l/s per verharde hectare worden geloosd op oppervlaktewater;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: ‘Waterneutraal’ bouwen staat voorop. Er is echter geen vergunningplicht vanuit de Keur van het waterschap. Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

Beleid gemeente Drimmelen

In september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het Waterbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld, hierin is opgenomen het Verbreed GRP. In deze nota is een gezond en duurzaam watersysteem in de gemeente Drimmelen onderbouwd. Deze nota is een vervolg op het Waterbeleidsplan 2007-2010. Daar waar het Waterbeleidsplan 2007-2010 vooral de randvoorwaarden en uitgangspunten (en daarmee het ambitieniveau) van het waterbeleid geeft, gaat het Waterbeleidsplan 2012-2016 vooral (maar niet uitsluitend) in op de concrete uitwerking van dit ambitieniveau in concrete maatregelen. Het Waterbeleidsplan 2012-2016 beschrijft het beleid van de gemeente Drimmelen en de te nemen maatregelen ten aanzien van het stedelijke afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater in het bebouwde gebied. De visie, ambities, doelstellingen, streefbeelden en speerpunten als beschreven in het Waterbeleidsplan 2007-2010 blijven onverminderd van kracht en vormen het kader waarbinnen het beleid is uitgewerkt.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringsstelsel. De voorkeursvolgorde “omgaan met hemelwater en afvalwater”, zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op bestaande riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde ‘lagenbenadering’, bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze ‘ordenende’ ondergrond. Het voorkómen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om ‘hydrologisch neutraal’ te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent

hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangspositie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem.

Beoordeling

Door de realisatie van de vijf woningen en bijbehorende parkeerplaatsen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met enkele honderden vierkante meters. Deze uitbreiding aan verharding blijft onder de norm van 2000 m² van het waterschap. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van de locatie voldoet aan de gestelde hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap Brabantse Delta, een retentievoorziening behoeft niet te worden aangelegd. Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Het zal moeilijk realiseerbaar zijn om het schone hemelwater op deze locatie te laten aansluiten op een bestaand nabijgelegen afvoersysteem. Er dient daarom zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse geïnfiltreerd te worden, zodat het gemengd stelsel en daarmee de rioolwaterzuivering zo min mogelijk belast wordt.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwe projecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen. Voor onderhavig project wordt het water zoveel mogelijk op natuurlijke wijze afgevoerd. Indien nodig zal aansluiting worden gezocht op een bestaand nabijgelegen afvoersysteem. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt, conform het gemeentelijke beleid en het convenant duurzaam bouwen, geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat aan de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente Drimmelen wordt voldaan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken

dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.



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 opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoedkaart opgesteld. Een eerste cultuurhistorische inventarisatie maakt uit onderdeel van de Erfgoedkaart. De

uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie geeft inzicht in hetgeen op dit moment bekend is van archeologische, historisch geografische en historisch bouwkundige waarden binnen de gemeente Drimmelen. Het is een eerste aanzet om de cultuurhistorische waarden in een samenhangend geheel inzichtelijk te maken. Op alle vlakken van de cultuurhistorie heeft de gemeente Drimmelen als laatmiddeleeuws ontginningenlandschap een groot aantal elementen en structuren die waardevol zijn. Het beleid biedt een eerste aanzet om een (onder)deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied te vertellen. Daarnaast beschikt de gemeente Drimmelen over een erfgoedverordening (2010).



Legenda

 gemeentegrens

Historische geografie

waarde

— Zeer hoog

— Hoog

— Redelijk hoog

Historische geografie

waarde

Zeer hoog

Hoog

Redelijk hoog

Uitsnede kaart Historische geografie behorend bij de Erfgoedkaart Drimmelen. Het plangebied is met een blauwe cirkel weergegeven.

Beoordeling

Wageningen is gelegen op een op een langgerekte zandrug. Dit kenmerkt zich in het kronkelige verloop van de zandrug en de centrale weg (Dorpsstraat) daaroverheen. De achter de centrale weg gelegen parallelle wegen liggen eveneens hoog. Daarmee onderscheidt dit dorp op een zandige rug zich van dorpen als Hooge en Lage Zwaluwe die eveneens hoog liggen ten opzichte van het landschap, namelijk op een dijk. In Hooge en Lage Zwaluwe ligt de achterstraat echter duidelijk lager. In Wageningen is het verloop naar het lager gelegen gebied veel geleidelijker. Door het geleidelijke verloop heeft het dorp zich relatief 'breed' ontwikkeld. De centrale weg is nog steeds aanwezig en is dichtbebouwd. De centrale weg is op de CHW en de gemeentelijke erfgoedkaart aangemerkt als zijnde van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Door het voorliggende plan wordt het verloop van deze weg niet aangepast. Door het creëren van een gesloten bebouwingsstructuur middels het onderhavige plan wordt de Dorpsstraat beter begeleid. De Kerkstraat is op de CHW en de gemeentelijke erfgoedkaart eveneens aangemerkt als zijnde van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het verloop van de Kerkstraat, welke geleidelijk afloopt vanaf de centrale weg, wordt eveneens niet aangetast door voorliggend plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen aantasting vormt van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

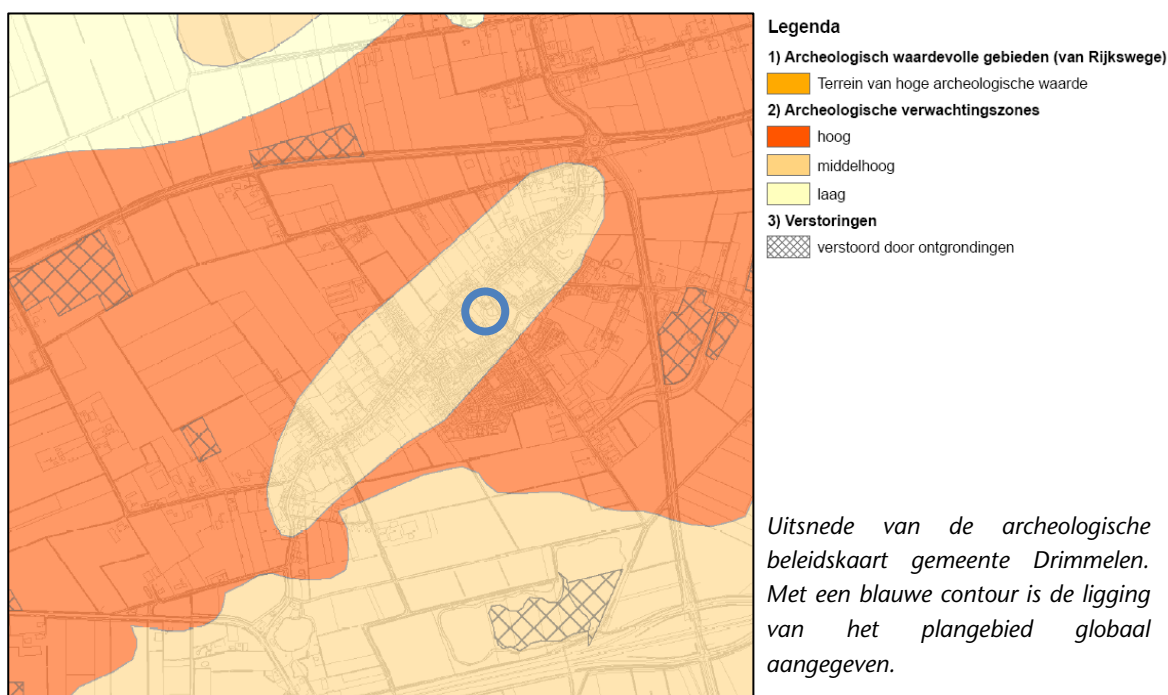
Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Drimmelen de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen (H. Koopmanschap, M. Visser-Poldervaart, M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei, Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/120). Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels. De gemeentelijke Erfgoedkaart is hiervoor de basis. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in 2013 de archeologische waarden en verwachtingskaart uit de Erfgoedkaart omgezet opgesteld naar een archeologische beleidskaart. Het archeologisch verwachtingmodel is onderverdeeld in drie verwachtingseenheden namelijk, een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting en een lage archeologische verwachting. Aan deze verwachtingszones zijn vrijstellingsgrenzen – omvang en diepte – gekoppeld.



Beoordeling

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt dat indien bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlak van meer dan 1000 m² én dieper dan 0,5 meter een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Een omgevingsvergunning wordt dan uitsluitend verleend indien een archeologisch onderzoek ter plaatse is uitgevoerd waaruit blijkt voldoende blijkt dat eventueel aanwezige archeologische resten worden behouden (behouden in de bodem of middels opgraven) of dat ze niet aanwezig zijn. Ten behoeve van het onderhavige plan worden geen bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd die dieper reiken dan 0,5 meter in combinatie met een oppervlak groter dan 1000 m², omdat het plangebied deze oppervlakte niet heeft. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische resten wordt evenwel voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, gezien de oppervlakte van de te roeren gronden, het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 **Flora en fauna**

Toetsingskader

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. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen. Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling

geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door ecologisch adviesbureau Cools is in juli 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen van het bestemmingsplan. In het onderzoek is aangegeven dat er tijdens het gedane veldbezoek aan het bestaande pand aan de Dorpsstraat geen vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Ook sporen van vleermuizen zijn niet aangetroffen. De conclusie dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen zijn is bevestigd met een nachtelijk bezoek aan het plangebied. In het plangebied zijn geen bomen van voldoende omvang aanwezig die als vaste verblijfplaats van vleermuizen zouden kunnen dienen. Ook is er binnen of op de grens van het plangebied geen sprake van een ononderbroken opgaande begroeiing of bebouwing die dienst zou kunnen doen als geleiding van een vaste vliegroute voor vleermuizen. Tijdens het nachtelijke bezoek is wel een foeragerende gewone dwergvleermuis aangetroffen. Op basis van het veldbezoek en een deskundigenoordeel mag worden aangenomen dat het plangebied wel een vaste verblijfplaats en/of foerageergebied is voor de huismuis en huisspitsmuis. De huisspitsmuis is beschermd volgens de Flora- en Faunawet. Naast de eventuele aanwezigheid van vleermuizen en muizen is onderzocht of er mogelijk broedvogels of vaste verblijfplaatsen van vogels als huismus, gierzwaluw, of uilen aanwezig zijn. Deze soorten zijn tijdens het onderzoek niet aangetroffen, en ook zijn er geen nesten of sporen van deze of andere beschermde vogelsoorten aangetroffen. Wel is in de noordelijke schoorsteen veel oud nestmateriaal van kauwen vastgesteld. In het verleden heeft een paartje kauwen hier tenminste een broedpoging gedaan.

Begroeiing is met name aanwezig in het gedeelte van het plangebied langs de Kerkstraat. Dit terrein wordt al geruime tijd als parkeerplaats voor auto's gebruikt. Een bijzondere vegetatie heeft zich hier dan ook nauwelijks of niet kunnen ontwikkelen. Er komen alleen enkele algemene of vrij algemene plantensoorten voor.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming kan worden gesteld dat op het perceel zelf geen gebiedsgericht natuurbeleid van toepassing is. De uit te voeren werkzaamheden hebben geen effect op de natuurwaarden van in de omgeving aanwezige beschermde natuurgebieden en de ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

De aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora- en faunawet is voor de geplande activiteiten niet noodzakelijk:

- voor soorten die opgenomen zijn in tabel 1 FF-wet en binnen het plangebied voorkomen, zoals de huisspitsmuis;
- voor de gewone dwergvleermuis, omdat het plangebied af en toe gebruikt wordt als foerageergebied. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied nog voldoende

alternatieve foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig. De functionaliteit van de verblijfplaatsen die zich buiten het plangebied bevinden wordt dan ook niet aangetast.

Om te voorkomen dat de noordelijke schoorsteen opnieuw gebruikt gaat worden als broedplaats wordt deze de komende periode, maar in ieder geval voor het volgende broedseizoen afgesloten (met een kapje of een volledige afdichting), zodat kauwen hier niet opnieuw in zullen proberen te nestelen, en hiermee sloopactiviteiten zullen vertragen. De zuidelijke schoorsteen is reeds voorzien van een kapje. Als een deel van de schoorsteen nog toegankelijk is voor bijvoorbeeld kauwen, wordt ook deze schoorsteen (rookkanaal) afgesloten (middels dichtmetselen of anderszins). Ditzelfde geldt voor een derde aanwezige schoorsteen. Aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de bepalingen van de Flora- en faunawet.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

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.

Beoordeling

In het voorliggende plan worden vijf woningen, allen geluidsgevoelige objecten, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plangebied is niet gelegen binnen een onderzoekszone van een weg. Alle wegen in de omgeving van het plangebied kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Wagenberg kan worden aangemerkt als een gebied dat voldoet aan het gebiedstype 'rustige woonwijk' uit de VNG-publicatie. Dit houdt in dat ook aan de bijbehorende normen wordt getoetst. In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijfsvestigingen gelegen alsmede enkele maatschappelijke voorzieningen. Deze vestigingen zijn opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het betreft de volgende bedrijven en instellingen:

Bedrijf – Instelling (benaming cf. VNG-publicatie)	Richtafstand VNG- publicatie	Werkelijke afstand
Kerkgebouw (Dorpsstraat 56)	30 meter	42 meter
Artsenpraktijk, kliniek, dagverblijf (Dorpsstr. 58a)	10 meter	0 meter
Apotheken en drogisterijen (Parallelweg 2)	10 meter	12 meter
Buurt- en clubhuizen (Kerkstraat 24)	30 meter	46 meter
Scholen voor basisonderwijs (Vd Elsenplein 17)	30 meter	104 meter

Uitsluitend het naastgelegen pand van het wit-gele Kruis is gelegen binnen de vastgestelde richtafstand. In dit pand heeft het spreekuur voor jeugd- en gezinszorg plaats, is een bloedprikdienst aanwezig en is daarnaast een huisarts gevestigd. Het pand, welke niet zeer intensief wordt gebruikt, grenst aan het plangebied middels een gesloten bakstenen zijgevel. Het optreden van geluidsoverlast, welk aspect als maatgevend is weergegeven in de VNG-publicatie, is door de aanwezige bouwkundige constructie niet aannemelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

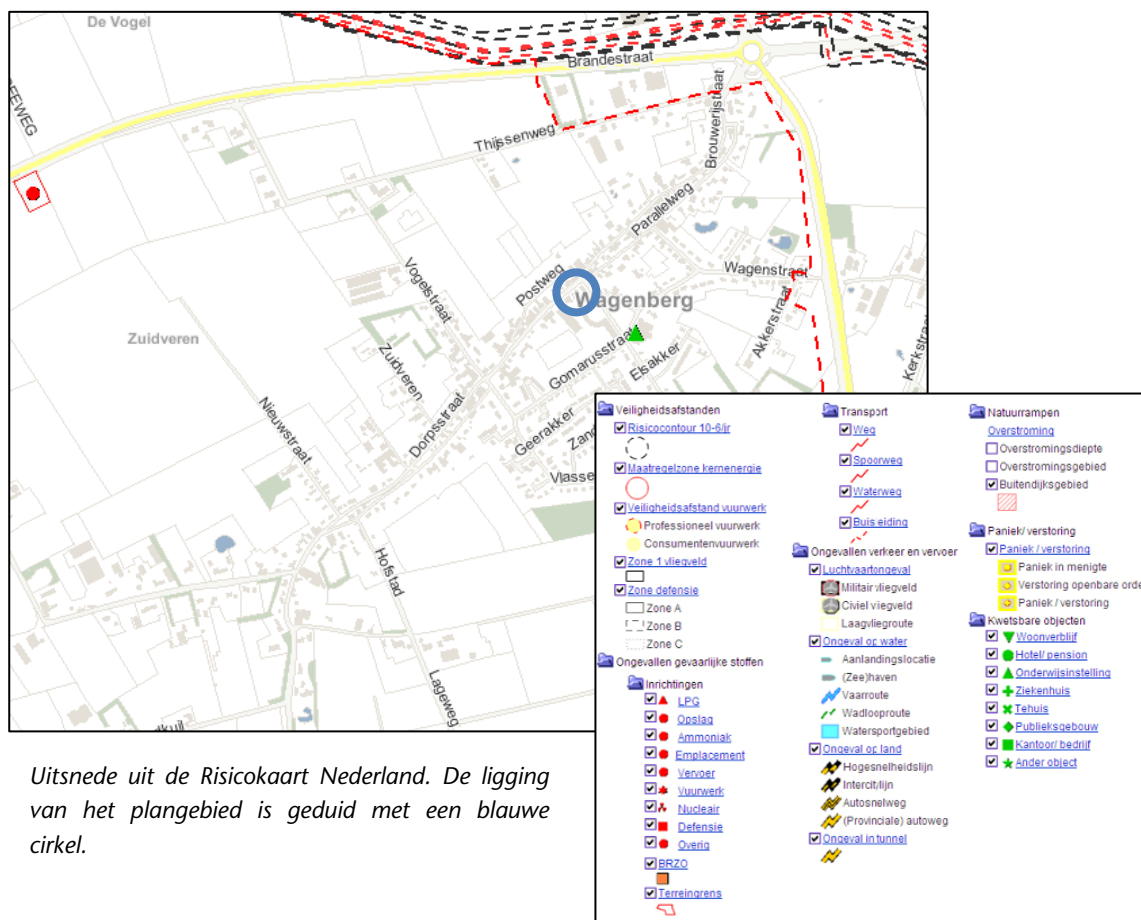
Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.



¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.9 **Kabels en leidingen**

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;

- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Voor het te realiseren bouwplan is reeds een KLIC-melding gedaan. De ligging van kabels en leidingen ter plaatse van het plangebied is bekend; hiermee wordt rekening gehouden bij het realiseren van de bestemming. Hiertoe worden onder meer enkele proefsleuven gegraven.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt de ontwikkeling van vijf woningen voor senioren mogelijk gemaakt. De regionale behoefte aan deze woningen in Wagenberg is, in het kader van de regionale woningafspraken die op basis van de provinciale Verordening ruimte 2014 worden gemaakt, vastgesteld. Ten aanzien van de tweede trede kan worden gesteld dat sprake is van herstructurering en inbreiding in het bestaand stedelijk gebied van Wagenberg. Aan de derde trede hoeft niet te worden getoetst.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.*Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Wagenberg wordt de ontwikkeling van vijf woningen voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of

grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van vijf woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. 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. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 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.

7.2 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 de in de gemeente Drimmelen gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het bestaand stedelijk gebied. Het vigerende bestemmingsplan “Kern Wagenberg” (2013) is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom hierop gebaseerd.

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 2012 (SVBP 2012).

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.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en

die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

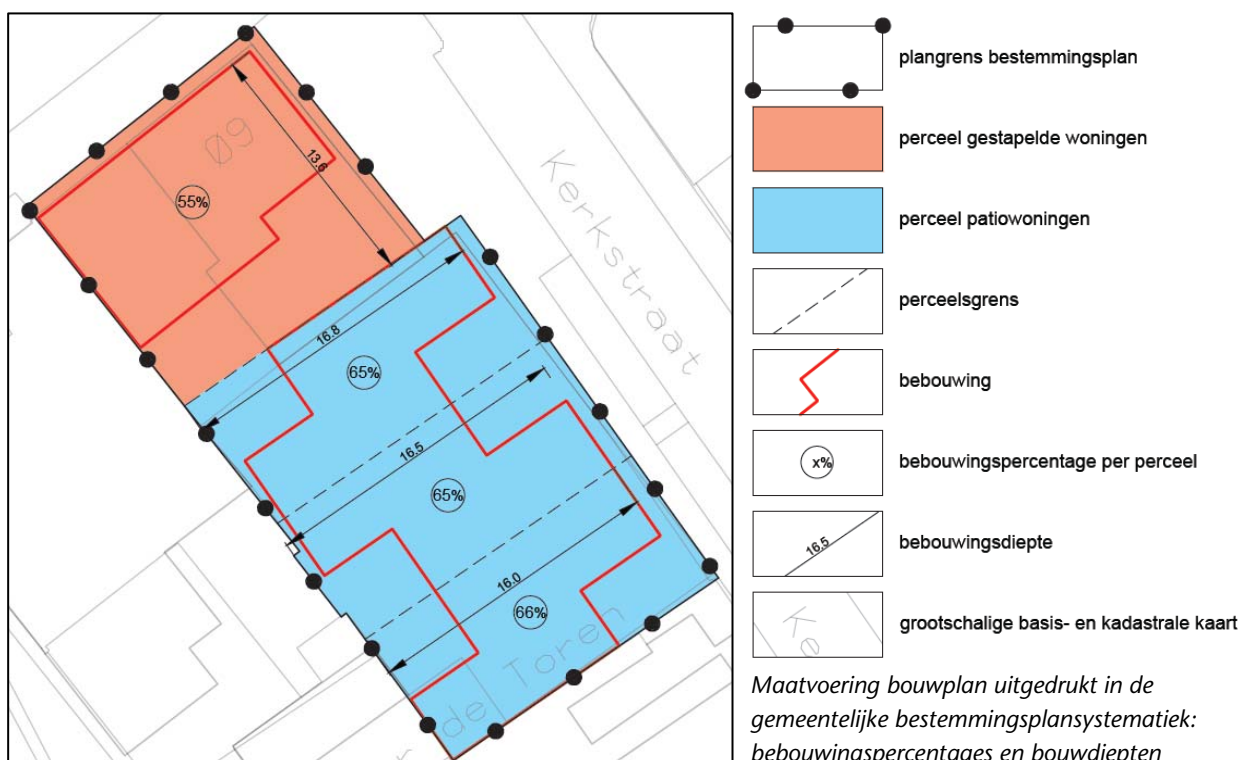
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn grondgebonden woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is het uitsluitend toegestaan om twee gestapelde woningen te bouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patiowoningen' is het uitsluitend mogelijk om drie patiowoningen te bouwen. Aan-huis-verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Hierin staan voorwaarden met betrekking tot het oppervlak en de verkeersafwikkeling. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een gevellijn gelegd, hierop dient de voorgevel te worden georiënteerd. Ter plaatse van het gebouw met gestapelde woningen leidt dit tot een tweezijdige oriëntatie van het gebouw. Het gehele perceel achter de gevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.



Patiowoningen kenmerken zich door een groot woonprogramma op de eerste bouwlaag. Hierdoor beslaat de eerste bouwlaag een groot deel van het bouwperceel. In het voorliggende plan overschrijdt de maximale bouwdiepte per bouwperceel hierdoor de standaard door de gemeente voor aaneengebouwde woningen vastgestelde maximale bouwdiepte van 10 meter. De maximale bouwdiepte is ten behoeve van het voorliggende plan bepaald op 17 meter. Aangezien het om de realisatie van patiowoningen gaat is deze overschrijding verklaarbaar. Om te voorkomen dat op deze locatie andere typen woningen kunnen worden gebouwd, waarbij de typologie dus geen aanleiding geeft om uit te gaan van een vergrote bouwdiepte, is in het bestemmingsplan bepaald dat in het zuidelijke deel van het plangebied uitsluitend patiowoningen mogen worden gebouwd. De realisatie van patiowoningen op deze locatie heeft niet tot gevolg dat het in de gemeente geldende standaard bebouwingspercentage van 70% wordt overschreden. De bouwdieptes van de percelen en de bebouwingspercentages per bouwperceel zijn weergegeven op de voorgaande afbeelding.

Waarde – Archeologie - 2

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische middelhoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' opgenomen. Voor bodemroerende werkzaamheden die een oppervlak beslaan dat groter is dan 1000 m² en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht. Ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning dient aanvrager middels een archeologisch onderzoek te overleggen aan het bevoegd gezag.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. 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

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is vastgelegd welke procedures worden gevolgd bij het toepassing geven aan de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

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.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Dorpsstraat - Kerkstraat".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De provincie Noord-Brabant heeft in haar reactie aangegeven geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan te hebben. Waterschap Brabantse Delta adviseert om een passage over de waterkerende functie uit de toelichting te schrappen. Daarnaast wordt gevraagd om aan te geven dat er ter plaatse sprake is van een gescheiden stelsel. Deze opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 5.3. De regioarcheoloog heeft een aantal tekstuele opmerkingen op de toelichting van het bestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 5.4. In de bijlagen bij deze toelichting is een Nota van beantwoording opgenomen.

Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De gemeente Drimmelen heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd van 26 september 2014 tot en met 6 november 2014. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 december 2014 tot en met 9 februari 2015 voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

