

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

“Kerkstraat 15c” te Wagenberg



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Kerkstraat 15c” te Wagenberg

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.3bp17kerkstraat15c-vg01

d.d. : 19-04-2018

Projectleider:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Projectmedewerker:	dhr. T. van Baast MSc
Status:	vastgesteld

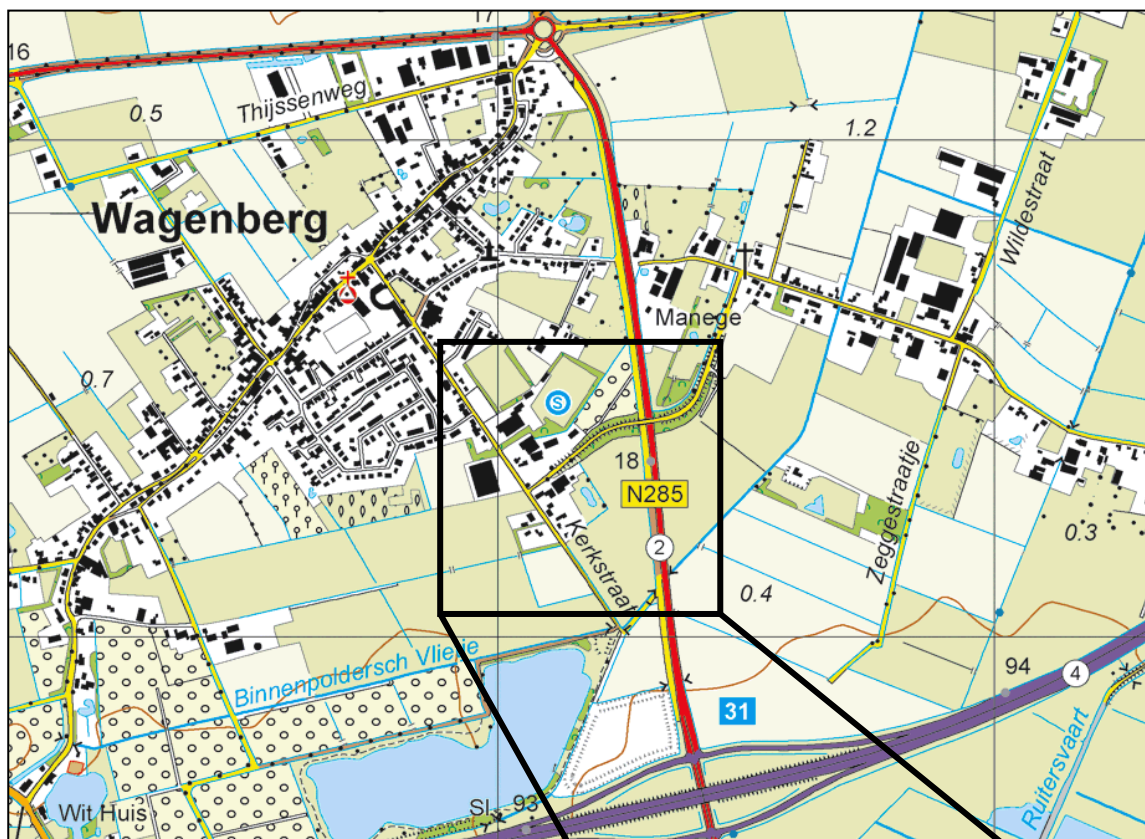
Toelichting

INHOUD

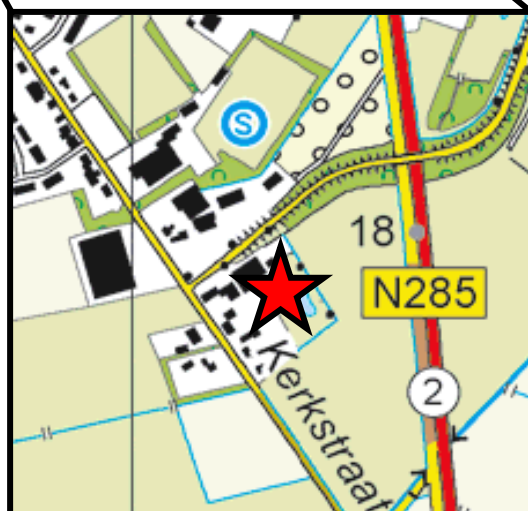
1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid.....	10
2.4	Gemeentelijk beleid	16
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	19
3.1	Inleiding.....	19
3.2	Omgeving van het plangebied	19
3.3	Huidige situatie plangebied	21
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	Planopzet.....	23
4.2	Bebouwingsstructuur en programma.....	23
4.3	Parkeren	24
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding.....	25
5.2	Bodem.....	26
5.3	Waterhuishouding	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.5	Natuur	33
5.6	Akoestiek	35
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	36
5.8	Externe veiligheid	38
5.9	Luchtkwaliteit	40
5.10	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

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek, Milon, december 2016
Bijlage 2	Quicksan flora en fauna, De Roever omgevingsadvies, januari 2017
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever omgevingsadvies, januari 2017
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever omgevingsadvies, januari 2017
Bijlage 5	Vooroverlegreacties



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 aan de zuidelijke dorpsrand, meer precies aan het deel van de Kerkstraat dat een oost-westgericht verloop kent, een perceel met daarop een (bedrijfs)woning bestaande uit één bouwlaag met kap en een groot bijgebouw in de verschijningsvorm van een schuur. In de schuur vonden voorheen bedrijfsmatige activiteiten plaats, welke werden ontplooid door de bewoner van de woning. Inmiddels zijn de bedrijfsmatige activiteiten grotendeels gestaakt en heeft initiatiefnemer niet meer de wens deze in de toekomst ter plaatse in deze vorm voort te zetten. Initiatiefnemer beoogt aan het voornoemde principe van 'inbreiding' invulling te geven door het voornoemde gebied te herontwikkelen. Voorgenomen wordt allereerst om de aanwezige schuur te slopen. Vervolgens wordt beoogd om op deze locatie één vrijstaande woning te realiseren in een stedenbouwkundige opzet die passend is bij het dorpse karakter.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van de vrijstaande woning 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 één vrijstaande woning op het westelijk deel van het perceel, ter plaatse van een deel van de fundamenten van de huidige (te amoveren) schuur;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van het gebruik van de bestaande woning op het oostelijk deel van het perceel als burgerwoning, nu de bedrijfsmatige activiteiten op het perceel duurzaam worden gestaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

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.

Centraal in het dorp sluit de Kerkstraat, welke een haaks verloop kent ten opzichte van de dijkweg, aan op de Dorpsstraat. De Kerkstraat heeft de functie van ontsluitingsweg van de zuidelijk gelegen planmatig aangelegde woongebieden en sportvoorzieningen naar het dorpscentrum. De Kerkstraat loopt naar de zuidelijke dorpsrand, alwaar de bebouwing een meer agrarisch c.q. bedrijfsmatig karakter kent. Uiteindelijk eindigt de Kerkstraat in agrarisch gebied. In de zuidelijke dorpsrand kent de Kerkstraat een aftakking naar het oosten, waarbij de weg middels een viaduct de Wagenbergse Baan oversteekt. Het plangebied is gelegen ten zuiden van het deel van de Kerkstraat dat is gelegen tussen het viaduct en de 'aftakking'.

Begrenzing

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Kerkstraat en het bijbehorende talud van het viaduct over de Wagenbergse Baan. In het westen wordt de plangrens gevormd door de achterste perceelsgrenzen van de percelen aan de Kerkstraat 17 tot en met 25. De zuidelijke en oostelijke begrenzing wordt gevormd door agrarische percelen.

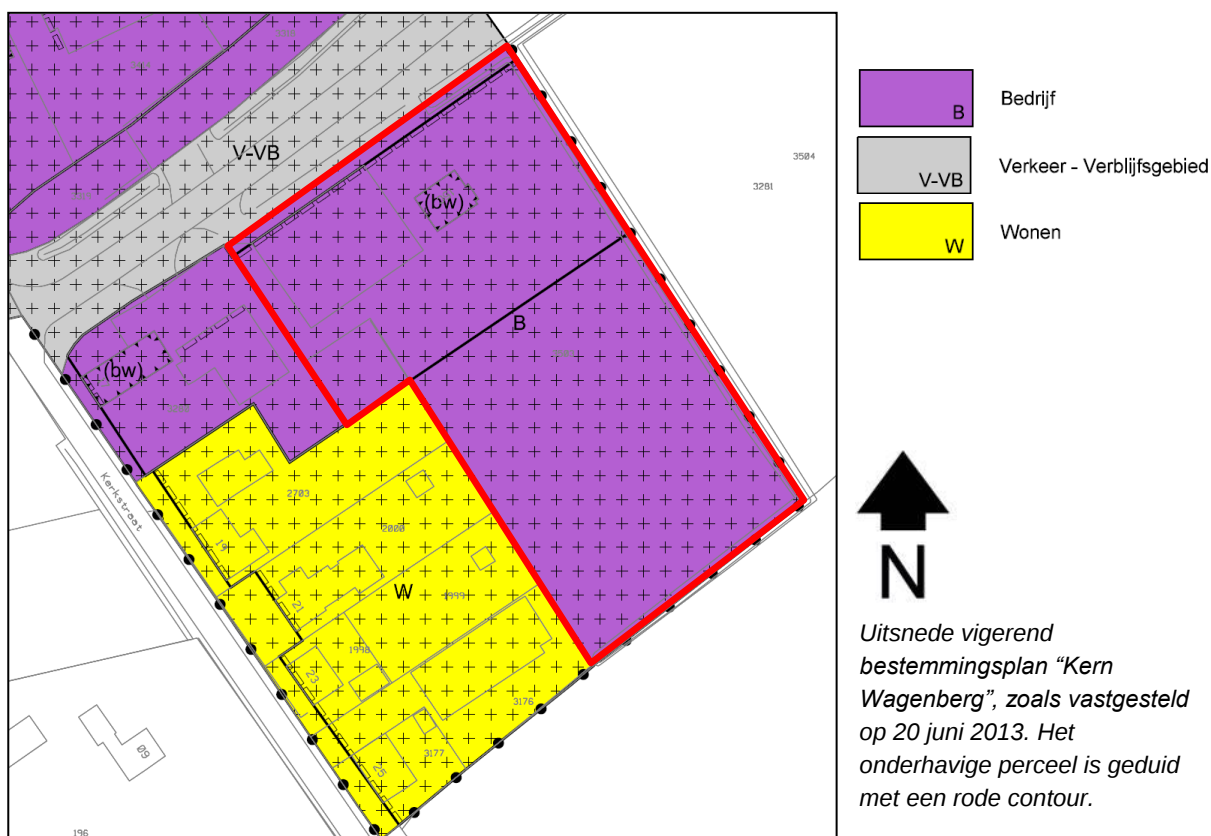


Luchtfoto van het plangebied. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied geduid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kern Wageningen”, zoals vastgesteld op 20 juni 2013. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Op het noordelijk deel van het perceel is een bouwvlak opgenomen, waarbij ter plaatse van het hoofdgebouw de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is opgenomen. De maximale bouwhoogte van bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 11 m bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 7 m respectievelijk 11 m bedragen. De bebouwing dient georiënteerd te zijn op de gevellijn, welke lijn evenwijdig loopt aan het deel van de Kerkstraat met een oost-west gericht verloop.



Beoordeling

Het voorliggende plan tot realisatie van één vrijstaande woning op het (noord)westelijk gelegen deel van het perceel is niet passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid met de regels is ten eerste gelegen in de regel dat op het perceel slechts één woning is toegestaan, deze woning dient functioneel verbonden te zijn met een ter plaatse aanwezig bedrijf. Deze bedrijfswoning is reeds aanwezig op het oostelijk deel van het perceel. Ten tweede geldt dat het gebruik van de gronden ten behoeve van het ‘wonen’ niet is toegestaan, omdat de gronden zijn bestemd als ‘Bedrijf’. Om de bouw van de nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Omdat de bouw van de woning is voorzien op de plaats waar voorheen de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvonden, vervalt de functionele verbinding tussen het bedrijf en de aanwezige bedrijfswoning. Ook de aanwezige bedrijfswoning wordt om die reden betrokken in het bestemmingsplan, deze dient te worden omgezet naar ‘burgerwoning’.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan strijdig is met 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 voornoemde 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. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113

meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
 - b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
 - c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
 - d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
 - e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?
-
- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
 Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een

ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het voorliggende initiatief omvat de toevoeging van één woning, waarbij het initiatief geen onderdeel uitmaakt van een grotere woningbouwlocatie. De ontwikkeling is reeds gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' behoeft niet te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling dermate kleinschalig is dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'; de ondergrens zoals deze door de ABRvS is gesteld wordt niet overschreden. Er behoeft niet te worden getoetst aan de inhoud van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en 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 aaneengeschaalde 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. 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.

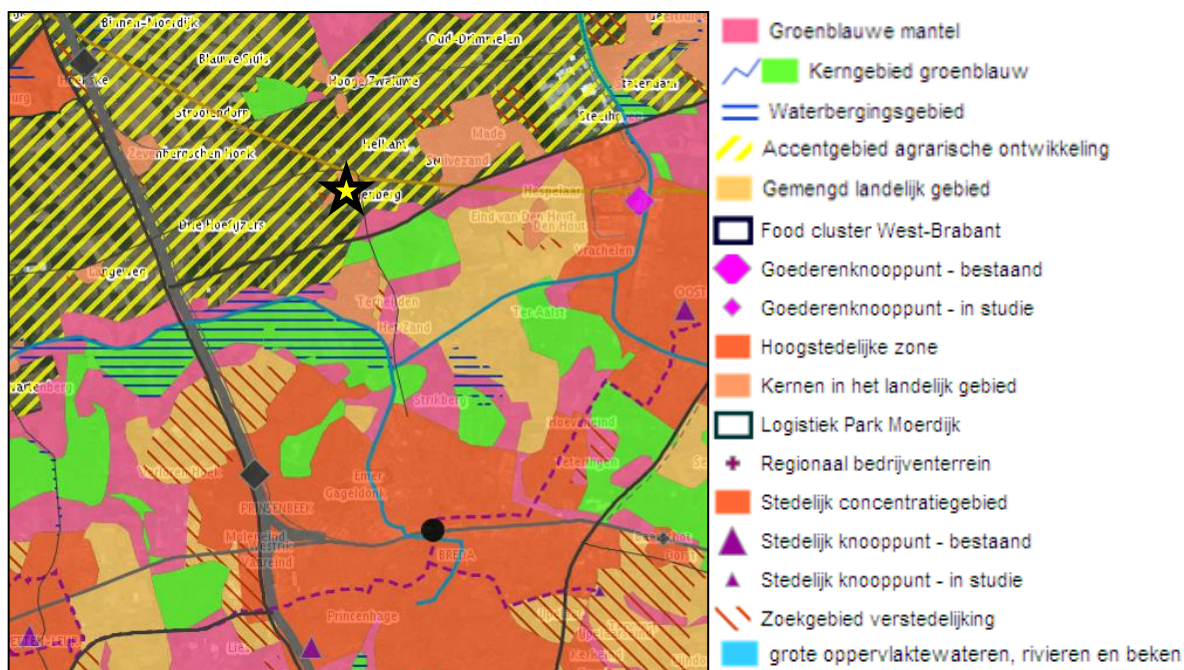
Beoordeling

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Noord-Brabant is gestoeld op het principe de natuurlijke basis van de provincie en de daarop volgende ontwikkeling voor de toekomst herkenbaar te laten blijven. Verstedelijking dient in dat kader zoveel mogelijk plaats te vinden op de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens vormt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn namelijk, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgerektheid van deze 'Naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant vervolgens verspreid over de provincie plaatsgevonden.

In het volgende ruimtelijk beleid heeft suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). De Provincie wil deze ontstaansgeschiedenis van het Brabantse nederzettingenpatroon herkenbaar laten blijven: stad en land zijn in Noord-Brabant dan altijd onder handbereik. In het 'kralensnoer van steden' en in de 'overige stedelijke concentraties op het zand' wordt daarom de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze gebieden eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden geduid als 'stedelijke concentratiegebieden'. Alle overige kernen zijn aangewezen als 'kern in het landelijke gebied'.

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 verstening.



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

Conclusie

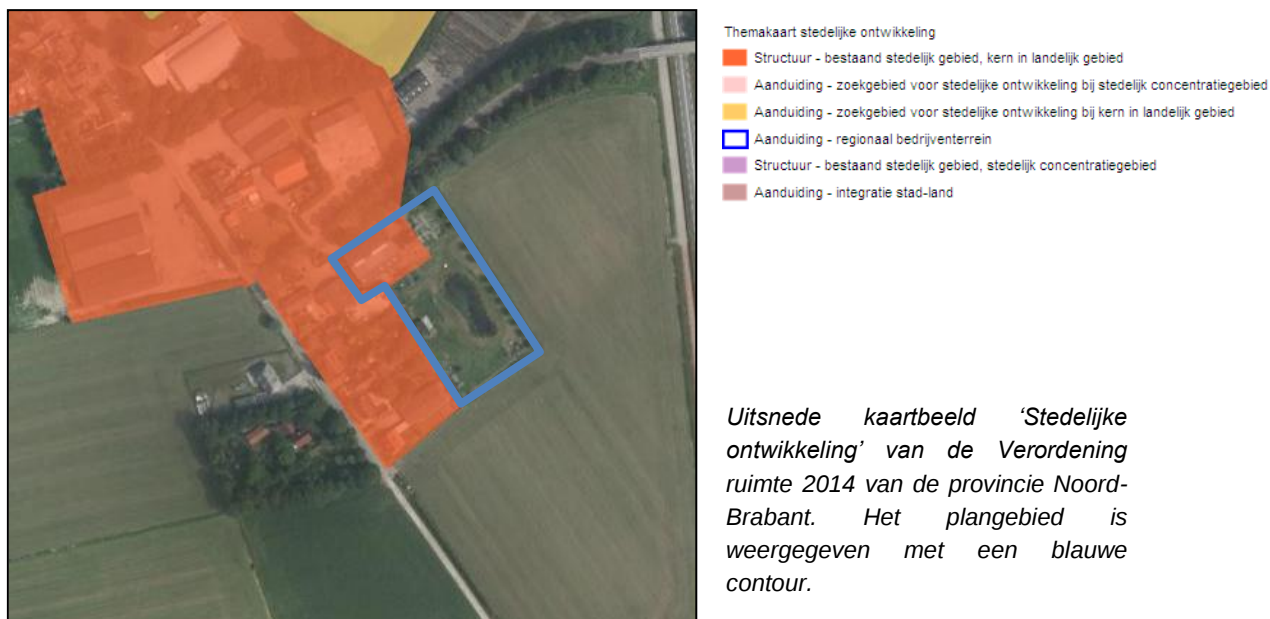
Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Algemeen

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; een actualisatie van de Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.



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 4.2 en artikel 4.3. 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 4.2 / 4.3: Stedelijke ontwikkeling en nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Artikel 4.2 bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.3 is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken bedoeld en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied, waarin wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling, is gedeeltelijk gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De stedelijke ontwikkeling betreft de bouw van één vrijstaande woning. De woning wordt gerealiseerd in het noordelijk plandeel, welk deel binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is eveneens gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Aldus wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2. Ten aanzien van artikel 4.3 geldt dat het voorliggende bestemmingsplan de realisatie van één nieuwe woning mogelijk maakt. De bouw van deze woning valt binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO West-Brabant. In het kader van de nieuwe woningbouwprogrammering, welke in juni 2016 door de gemeente Drimmelen is vastgesteld, is in de berekening van het aantal te bouwen woningen rekening gehouden met kleinschalige woningbouwinitiatieven.

In de Regionale Agenda Wonen 2016 (dit betreft de afspraken die op 8 december 2015 zijn gemaakt) van het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant is voor de gemeente Drimmelen opgenomen dat voor de periode 2015 – 2024 de groei van de woningbehoefte is geprognostiseerd op 875 woningen. Bij deze berekeningen heeft de regio ingeschat dat er in de gemeente Drimmelen nog circa 70 woningen zullen worden gesloopt. Deze indicatie ligt aan de hoge kant. De gemeente Drimmelen hanteert zelf een aantal van 20 te slopen woningen. Dit houdt in dat de benodigde capaciteit uitkomt op 895 op te richten woningen ($875 + 20$) in de periode 2015 – 2024. In 2015 en 2016 zijn reeds 75 woningen gerealiseerd, wat betekent dat tot en met 2024 nog 820 woningen kunnen worden verdeeld. Aan de hand van de regionale woningbouwafspraken heeft de gemeente Drimmelen op 30 juni 2016 zelf een woningbouwprogramma 2016 – 2024 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma wordt de opgave van 820 te realiseren woningen verdeeld over de afzonderlijke kernen in de gemeente. Uit de verdeling blijkt dat in de kern Wagenberg nog een woningbehoefte bestaat. Het onderhavige woningbouwplan voorziet in een deel van deze behoefte.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels voor het bestaand stedelijk gebied en ten aanzien van de nieuwbouw van woningen.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

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.

Beoordeling

Het voorliggende plan tot realisatie van één vrijstaande woning draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied. Zo wordt een bestaande, in de bestaande morfologische structuur detonerende, schuur geamoveerd en wordt hiervoor in de plaats één vrijstaande woning gerealiseerd die in stedenbouwkundig opzicht meer passend is. Zo wordt de rooilijn voor de nieuw te bouwen woning gelijk gelegd aan die van de bestaande bedrijfswoning. Er wordt gebouwd in een bestaande bebouwingsconcentratie / kernrand en tevens wordt bijgedragen aan het bundelingsbeleid, door de woning binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Voor wat betreft de bebouwingsstructuur worden in het bestemmingsplan verder regels gesteld die uitsluitend bebouwing mogelijk maken die aansluit bij de belendende bestaande bebouwing.

Het (relatief grote) zuidelijke plandeel is gelegen in de structuur ‘gemengd landelijk gebied’. In de Verordening ruimte 2014 worden binnen deze structuur, ten aanzien van de functie ‘wonen’, geen specifieke regels gesteld aan de omvang van het bestemmingsvlak. Wel gelden de algemene regels ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik als gesteld in artikel 3.1, lid 1 onder b Vr 2014. Het bestemmingsvlak ‘Wonen’ is relatief groot ten opzichte van de gevestigde woonfuncties; gelet op de reguliere bebouwingsmogelijkheden die gelden binnen het bestemmingsplan “Kern Wagenberg” (dat geldt voor het gehele bestaand stedelijk gebied van Wagenberg) zou sprake kunnen zijn van onzorgvuldig ruimtegebruik. Om die reden worden, rekening houdend met artikel 3.1, lid 2 onder d Vr 2014, in de bestemmingsregeling waarborgen ingebouwd die er voor zorgen dat de bestaande situatie behouden blijft. In de bestaande

situatie is het zuidelijk plandeel in gebruik als tuin bij de bedrijfswoning. In de tuin is geen bebouwing aanwezig, waardoor het plandeel 'opgaat' in het omliggende overwegend 'open' agrarische landschap. De in de tuin aanwezige beplanting is daarbij passend in het landschap. Om deze situatie te behouden, daarmee bijdragend aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, wordt in de bestemmingsregeling het bouwvlak beperkt tot het noordelijke plandeel. Daarnaast wordt een regeling opgenomen om de landschapswaarden ter plaatse van het zuidelijke plandeel te beschermen door het voorkomen van het oprichten van bebouwing van enige omvang en het aanbrengen van verharding (óók vergunningvrij). Het zuidelijk plandeel is nader aangeduid als 'landschapswaarden'.



Ligging van het plangebied gezien vanuit de Wagenbergse Baan. Het zuidelijk plandeel is ingericht als 'tuin'. Ter plaatse is geen bebouwing of verharding van enige omvang aanwezig. Gelet op het landschapsbeeld en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is het gewenst deze situatie te behouden.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' mogen geen bouwwerken worden opgericht. Middels opname van deze aanduiding worden deze gronden niet langer begrepen in het achtererfgebied, waardoor tevens vergunningvrij bouwen op deze gronden niet mogelijk is. Het opnemen van deze aanduiding dient tot het voorkomen dat het landschapsbeeld worden aangetast. De aanduiding heeft tot doel de betrokken gronden niet aan te merken als zijnde een 'erf'. Doordat deze gronden geen deel uitmaken van het 'erf', maken ze eveneens geen deel uit van het 'achtererfgebied' en kunnen om die reden geen vergunningvrije bouwwerken worden opgericht.

De gronden die zijn geduid met de aanduiding 'landschapswaarden' mogen uitsluitend worden gebruikt als 'tuin'. Om die reden is een overlappende aanduiding 'tuin' opgenomen. Gelet op de gerechtelijke uitspraak van 15 mei 2013 (ABRvS 201210588/1/A1) is het niet mogelijk om deze gronden, met het oog op het tegengaan van vergunningvrije bebouwing, in een separate bestemming 'Tuin' of 'Tuin – 2' op te nemen, ook al is hierin expliciet bepaald dat bebouwing niet is toegestaan. Om (vergunningvrije) bebouwing tegen te gaan dient binnen de 'hoofdbestemming' een 'dubbelbestemming' of 'aanduiding' te worden opgenomen waarin expliciet wordt aangegeven dat niet (vergunningvrij) mag worden gebouwd en dient tevens te worden aangegeven waarom niet mag worden gebouwd. Uit de gerechtelijke uitspraak van 10

juli 2013 (ABRvS 201209655/1/A1) blijkt dat een aanduiding 'landschapswaarden' de beoogde werking heeft. In de toelichting dient op grond van art. 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening te worden beschreven wat het doel is van de bestemmingsregeling. Ten aanzien van de verduidelijking van het doel van deze regeling voor de 'tuin' en 'landschapswaarden' kan onderhavige paragraaf dienen.

Conclusie

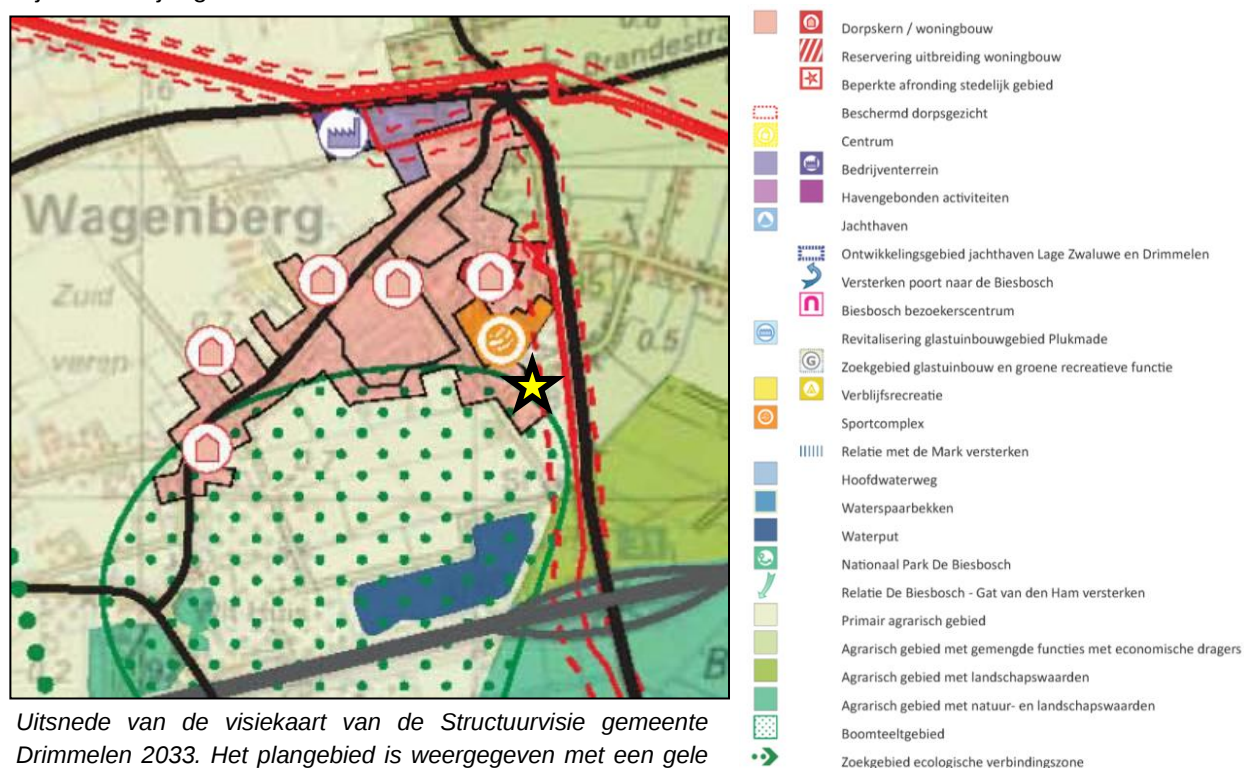
Het onderhavige plan draagt bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en is tevens passend in de omgeving.

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. Daarbij is het omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen belangrijk om starters en jonge gezinnen te behouden. Betaalbare woningen zijn voor deze groep randvoorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang wordt ten aanzien van de ruimtelijke structuur gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen.



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

Beoordeling

Het onderhavige plangebied aan de Kerkstraat 15c behoort tot de 'dorpskern'. Binnen de dorpskernen is het mogelijk en gewenst om in te breiden met woningbouw, mits dit inpasbaar is in de dorpse structuur. Het verdichten van de dorpse ruimtelijke structuur wordt aan de Kerkstraat 15c inpasbaar geacht. Ten eerste wordt een bestaand detonerend en omvangrijk bouwvolume in de vorm van een schuur geamoveerd. Het daarvoor in de plaats te realiseren bouwvolume ten behoeve van de woning is kleinschaliger en daarnaast meer terug gelegen van de weg. De nieuwe woning wordt gesitueerd in de rooilijn van de belendende bestaande bedrijfswoning. Ten tweede draagt het realiseren van de woning bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de zuidelijke dorpsrand als geheel. Zo wordt de levendigheid vergroot en wordt het straatbeeld beter begeleid.

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%. De nadruk komt daarom meer te liggen op de bouw van levensloopbestendige woningen, opdat ze door huishoudens in verschillende levensfasen kunnen worden gebruikt.

Beoordeling

Ondanks de afname van de bevolking bestaat er door de trend van huishoudensverdunding 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. Eind 2015 is de woonvisie geëvalueerd. Uit deze evaluatie blijkt dat het bouwen voor de doelgroepen van beleid van belang blijft. Ook bestaat er minder behoefte aan duurdere

woningen en meer behoefte aan goedkopere woningen. Het onderhavige plan is hierop afgestemd.

Daarnaast geldt dat de gemeente, gelet op de dynamiek in de prognoses aangaande de woningbouwbehoefte, een woningbouwprogrammering 2016 – 2024 heeft vastgesteld. Uit deze programmering blijkt dat er binnen de gemeente Drimmelen nog behoefte is aan circa 820 woningen. Deze woningen worden door de gemeente verdeeld over de kernen. Uit deze verdeling blijkt dat binnen de kern Wagenberg te weinig woningbouwplannen in ontwikkeling zijn om in de behoefte te voorzien.

De gemeente Drimmelen heeft op 31 mei 2016 tevens de gemeentelijke woonmonitor vastgesteld. In deze woonmonitor zijn de resultaten van het gemeentelijke woononderzoek vastgelegd. De woonmonitor wordt gebruikt bij de actualisatie van de woonvisie. Uit de woonmonitor blijkt dat starters vooral geïnteresseerd zijn in een rijtjeswoning of appartement. Doorstromers tot 65 jaar geven de voorkeur aan een vrijstaande woning, twee-onder-één-kap, rijtjeswoning of appartement. Senioren willen het liefst naar een appartement of een seniorenwoning. Ruim 81% van de verhuisgeneigde kopers is geïnteresseerd in een grondgebonden woning. Daarnaast geeft de helft aan een voorkeur te hebben voor een perceelsoppervlakte tot 700 m². Het onderhavige plan sluit wat betreft het te realiseren woningtype aan bij het beleid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan het beleid dat is vastgelegd in de Woonvisie 2011-2016. Daarnaast blijkt dat het plan passend is in de woningbouwprogrammering 2016 – 2024 en de gemeentelijke woonmonitor.

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 april 2016). 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. Haaks op deze structuur stonden wegen die oorspronkelijk dienden ten behoeve van de ontsluiting van agrarische gronden, één hiervan vormt de Kerkstraat naar het zuiden van Wagenberg.

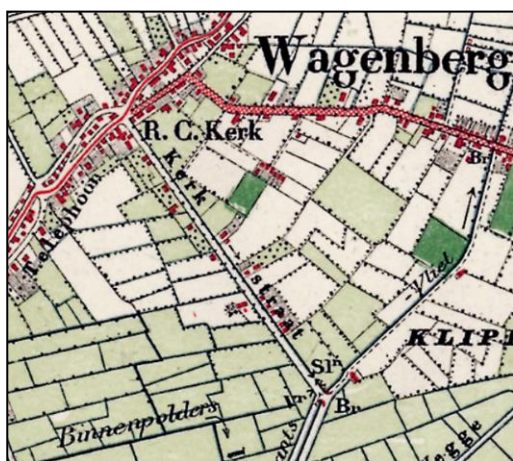


Nog zichtbare historische structuur met in rood de dijkweg en in oranje de onderstraten. In geel de overige wegen met een oorspronkelijk agrarische functie, waaronder de Kerkstraat. Met een ster is de ligging van het plangebied geduid.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de zuidoostelijke dorpsrand van Wagenberg. Dit deel van de dorpsrand kent een geheel andere ruimtelijke structuur dan de andere dorpsranden. Zo worden de andere dorpsranden, met name de zuidwestelijk gelegen dorpsrand, gekenmerkt door een relatief 'harde bebouwingsrand' naar het buitengebied en zijn in de dorpsrand vaak monofunctionele woongebieden gelegen. Daarbij staan de woningen met hun achterzijde gericht naar het buitengebied. In het zuidoosten is deze situatie niet aanwezig als gevolg van een historisch gegroeide structuur. De voor Wagenberg traditionele dorpsrand zou kunnen worden herkend in het deel van de Kerkstraat dat aansluit bij de straat Bosakker.

Ter zuiden van de splitsing van de Kerkstraat en de Bosakker zijn sportvelden en een sporthal met bijbehorende parkeerplaatsen aanwezig. Tevens zijn, ten westen van de Kerkstraat, grootschalige bedrijfshallen gelegen. Deze hallen zijn op afstand van de weg gesitueerd, waardoor er sprake is van een ruim voorerf. Aan de oostzijde is eveneens grootschalige bedrijfsbebouwing gelegen op afstand van de weg; ter plaatse komen echter ook (bedrijfs)woningen direct aan de straat voor. Veel van de erven worden aan het zicht onttrokken door dichte groene erfafscheidingen. Gelet op de grootschalige bebouwing en het gesloten karakter kent dit deel van Wagenberg een geheel eigen karakteristiek. Het zuidelijk deel van de Kerkstraat heeft een geheel tegenovergestelde ruimtelijke structuur. Ter plaatse van de splitsing van de Kerkstraat in een zuidelijke en een oostelijke tak is, naast kleinschalige bedrijvigheid, ook woonbebouwing aanwezig. Deze woningen zijn veelal opgebouwd uit één bouwlaag met kap en zijn tevens vrijstaand gelegen op ruime erven. De woningen zijn niet in een rooilijn gebouwd en zijn eveneens geheel verschillend in bouwstijl. Mede door de invloed van het open agrarische buitengebied en enkele door opgaande begroeiing besloten percelen, kent deze bebouwingsconcentratie een amorf karakter. Bij de woningen worden tevens kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten verricht.



Ruimtelijke structuur ter plaatse van de Kerkstraat omstreeks 1900



Ruimtelijke structuur ter plaatse van de Kerkstraat omstreeks 1970

Het wat betreft ruimtelijke structuur afwijkende karakter van het zuidelijk deel van de Kerkstraat wordt versterkt door de relatief geïsoleerde ligging van het gebied. Het zuidelijk deel van de Kerkstraat is doodlopend voor doorgaand verkeer. Daarnaast wordt het gebied van het omliggende landschap afgescheiden door de ligging van de Wagenbergse Baan ten oosten van de bebouwingsconcentratie. Ter hoogte van het plangebied is, na aanleg van het tracé van deze weg, een viaduct aangelegd naar de Wagenstraat. Het oostelijk deel van deze straat is door aanleg van de Wagenbergse Baan afgescheiden geraakt van de dorpskern.

3.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke aftakking van de Kerkstraat, welke aftakking is gerealiseerd ten behoeve van het (via een viaduct) oversteken van de Wagenbergse Baan. Het meest noordoostelijk gelegen deel van het plangebied is gelegen 'achter' het talud dat loopt naar het viaduct. Binnen het plangebied zijn twee gebouwen aanwezig. Ten eerste het, oostelijk op het perceel gelegen, hoofdgebouw in de vorm van een (bedrijfs)woning. Dit gebouw is, gelet op de ligging van het talud, terug gelegen van de weg. Hierdoor beschikt de woning over een ruim voorerf. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap. Ten westen hiervan is een bijgebouw aanwezig in de vorm van een schuur. De afstand tussen de woning en de schuur bedraagt circa 4 meter. De schuur beslaat een relatief groot oppervlak en bestaat uit één bouwlaag met flauwe kap. De schuur was in gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten en dient thans voornamelijk voor de opslag van materialen. De schuur is niet gelegen in de rooilijn met de naastgelegen woning, maar is relatief dicht bij de straat gelegen. Hierdoor positioneert de schuur zich prominenter in het straatbeeld dan het hoofdgebouw. Daarnaast is het hoofdgebouw ook uitsluitend bereikbaar via een toegangsweg welke verloopt voor de schuur. Het oostelijke en zuidelijke erf is onverhard en in gebruik als tuin bij de woning. Het noordelijke erf, het voorerf, is verhard en biedt ruimte aan opstelplaatsen voor motorvoertuigen.



Links is het verloop van de Kerkstraat zichtbaar. Ter hoogte van de onderhavige locatie is de weg gelegen op een talud leidende naar een viaduct over de Wagenbergse Baan. Rechts is de toegang tot hoofd- en bijgebouw gelegen.



Inrichting erf voor zover gelegen achter het (bij)gebouw



(Hoofd)gebouw aan de Kerkstraat 15c en het bijbehorende voorerf. Rechts is het (bij)gebouw aan de Kerkstraat, naast 15c zichtbaar. In de huidige situatie maken beide gebouwen deel uit van hetzelfde erf.



Links is het (bij)gebouw gesitueerd, rechts het (hoofd)gebouw. Tussen beide gebouwen is een afstand van circa 4 meter aanwezig.



Aanzicht van het plangebied in de huidige situatie, gezien vanaf het talud van het deel van de Kerkstraat dat loopt naar de Wagenstraat.



Het zuidelijk deel van het plangebied is in gebruik als tuin bij de woning. De tuin is ingericht als grasland en kent geen bebouwing of verharding van enige omvang.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Het onderhavige planvoornemen voor de bouw van één vrijstaande woning is nog niet vertaald in een concreet ruimtelijk ontwerp. Het voorliggende bestemmingsplan bevat uitsluitend de planologische randvoorwaarden voor de bouw van de nieuwe woning. De planologische randvoorwaarden laten zich samenvatten in de volgende uitgangspunten:

1. het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen buiten het provinciaal planologisch regime 'bestaand stedelijk gebied'. Hier zijn geen stedelijke ontwikkelingen toegestaan. Om die reden wordt het oprichten van hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan in het noordelijk plandeel, ter plaatse van het bouwvlak. Het bouwvlak is gedeeltelijk buiten 'bestaand stedelijk gebied' gelegen, overeenkomstig het vigerende bouwvlak. Door het opnemen van een gevellijn en een maximale bouwdiepte wordt echter voorkomen dat hoofdgebouwen op het meest zuidelijke deel van het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd;
2. het zuidelijk plandeel kent in de huidige situatie geen bebouwing en verharding van enige omvang. Doordat de gronden ter plaatse in gebruik zijn als grasland en daarnaast nagenoeg geen opgaande begroeiing aanwezig is, schikt de inrichting van de gronden zich in het omliggende open landschap. De gronden zijn in gebruik als 'tuin'. Het is gewenst deze functie te behouden, maar ook tevens het onbebouwde en onverharde karakter. Om die reden is in de bestemmingsregeling middels de aanduidingen 'tuin' en 'landschapswaarden' gereguleerd dat géén bebouwing en géén verharding mag worden opgericht c.q. aangelegd. Ook vergunningvrij zijn hiervoor geen mogelijkheden. De gronden mogen uitsluitend in gebruik worden genomen als 'tuin' behorend bij de woningen;
3. de oostelijke tak van de Kerkstraat kent geen bijzondere cultuurhistorische of stedenbouwkundige waarde. Doch is het gewenst meer eenheid aan te brengen in het straatbeeld, mede gelet op het zicht vanaf het talud op de omliggende gronden. Hiervoor is als middel gekozen het realiseren van bebouwing in één rooilijn. De nieuwe woning dient te worden opgericht in de rooilijn met de bestaande woning. Daarnaast ontstaat hierdoor ruimte om de bestaande woning op een passende wijze te ontsluiten, zonder dat er een nieuwe aansluiting op het talud naar het viaduct dient te worden gerealiseerd.

Voor de bestaande bedrijfswoning geldt dat deze wordt omgezet naar burgerwoning. Nu géén bedrijf ter plaatse meer aanwezig is, wordt de exacte situering van de woning dan ook niet meer gereguleerd. Daarnaast kunnen bijgebouwen worden opgericht tot een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel van 70%.

4.2 Bebouwingsstructuur en programma

Bebouwingsstructuur

Er is nog geen sprake van een concreet ruimtelijk ontwerp. Bij het ontwerp voor de woning worden de stedenbouwkundige uitgangspunten als voornoemd gehanteerd. Op basis van de uitgangspunten is een indicatieve inrichting van het plangebied gemaakt. In deze inrichting wordt beoogd de nieuw op te richten woning met de lange gevel te richten naar de straat. Deze vorm is mede ingegeven door de ligging van de rooilijn, de ruimte die nodig is voor de ontsluiting van beide woningen op het voorerf en de ter plaatse geringe diepte van het bouwperceel. Daarnaast is het gewenst om, bij splitsing van het perceel, de hoofdgebouwen op een afstand van ca. 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens te situeren.



Schets met indicatieve inrichting van het plangebied. Beoogd wordt het plangebied te splitsen in twee percelen. Ter plaatse van het westelijke perceel wordt bebouwing met de lange gevel naar de straat opgericht.

Programma

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Daarnaast wordt één nieuwe woning toegevoegd.

4.3 Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Drimmelen zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeerkencijfers zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW. Op basis van de kencijfers 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 en conclusie

Om het minimale aantal parkeerplaatsen te kunnen berekenen moet worden voldaan aan het beleid van de gemeente Drimmelen. 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. De ter plaatse te realiseren woning wordt als 'duur' aangemerkt. Zodoende dienen twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op het te realiseren voorerf is voldoende ruimte voor het realiseren van twee opstelplaatsen.

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. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan 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;
- natuur;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

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 Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r. en de Natuurbeschermingswet 1998.

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 Milon is in december 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied reeds rond 1880 bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden. De huidige bebouwing (schuur) is rond 1965 gerealiseerd. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond bij geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het grondwater is licht verhoogd met naftaleen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

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 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 nieuwbouwiniciatieven 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 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 Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning;

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Keur Waterschap Brabantse Delta

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoelheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

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 rioleringstelsel. 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

De herontwikkeling van het plangebied is tweeledig. De bestaande schuur wordt geamoveerd en daarvoor in de plaats wordt, op dezelfde fundamenteën, één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning kent een geringer oppervlak dan de schuur. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt daarmee af. Daarnaast is in de bestemmingsregeling geborgd dat het achtergelegen grasland niet kan worden verhard. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan de Keur van Waterschap Brabantse Delta. Een retentievoorziening heeft 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 bestemmingplan 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.

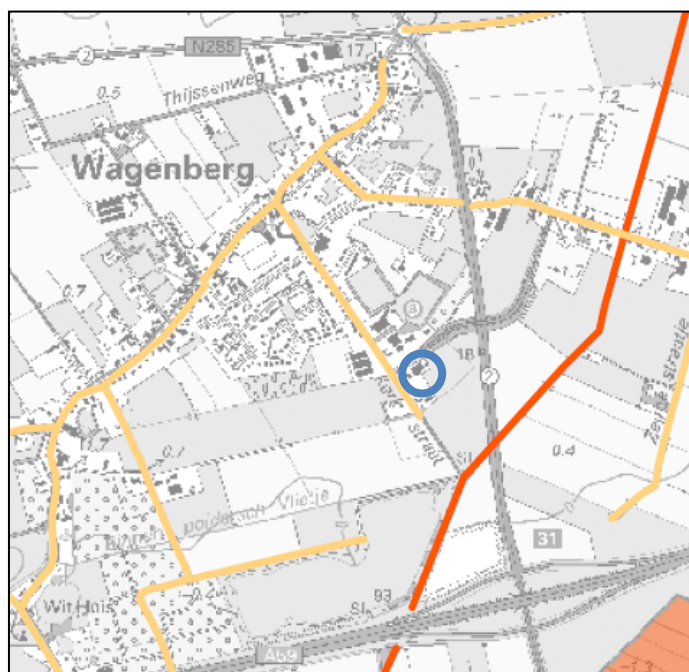
Beleid provincie Noord-Brabant

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 Erfgoednota. 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.



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.



Legenda

Historische Bouwkunst

MIP

Rijksmonument

Historische Stedenbouw

Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht

Zeer hoog

Hoog

Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

Zeer hoog

Hoog

Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

Zeer hoog

Hoog

Redelijk hoog

Historisch Groen

Monumentale Bomen

Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

Archeologische Monumenten

Indicatieve Archeologische Waarden

Hoog of middelhoog

Laag

Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe ster. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beoordeling

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart en de gemeentelijke Erfgoedkaart (kaartbeeld Historische geografie) blijkt dat zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden bevinden. Het noord – zuid gerichte deel van de Kerkstraat is aangemerkt als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Omdat het plangebied hier ten oosten van is gelegen, wordt deze lijn niet aangetast.

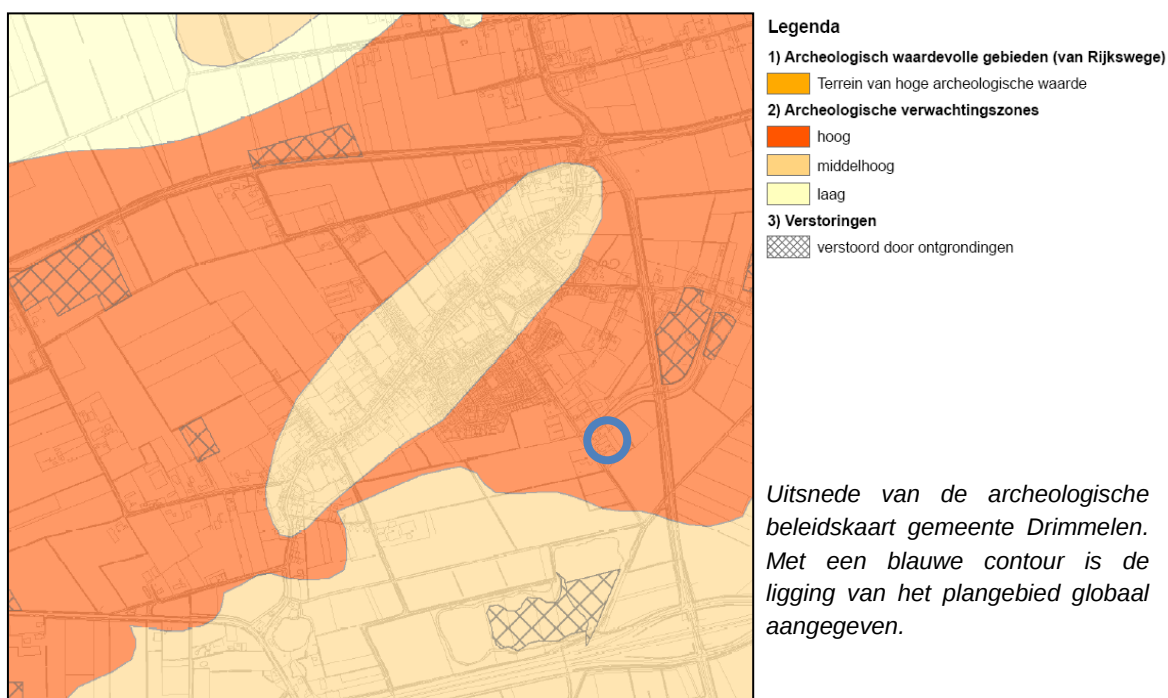
Conclusie

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. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.



Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in februari 2013 beleid vastgesteld met betrekking tot archeologie. Het archeologiebeleid bestaat uit de archeologieverordening, nota archeologie en de archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart is gebaseerd op de eerder genoemde archeologische waarden en verwachtingenkaart van de Erfgoedkaart. Op de beleidskaart zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met bijbehorende vrijstellingsgrenzen die betrekking hebben op het al dan niet rekening moeten houden met mogelijk aanwezige archeologische resten.

Beoordeling

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt dat indien bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlak van meer dan 100 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. Voorgenomen wordt de nieuwe vrijstaande woning grotendeels op te richten op de fundamenteën van de bestaande schuur. Ter plaatse zijn de gronden reeds geroerd; voor heroprichting behoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Indien fundamenteën worden gesloopt dan wel de fundering wordt uitgebreid, dient indien mogelijk wel archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische resten op het perceel wordt evenwel voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1'.

Conclusie

Afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de bouw van de nieuw toe te voegen woning dienen eventueel bodemroerende werkzaamheden te worden verricht. Om archeologische waarden te beschermen is in de bestemmingsregeling een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

5.5 Natuur

Gebiedsbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de

Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft “Biesbosch”, welke is gelegen op een afstand van circa 6,8 kilometer ten noorden van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In de onderhavige situatie is er sprake van een toevoeging van één vrijstaande woning. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of overige effecten. Gelet op de afstand en de beperkte omvang van de toevoeging, heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is in november 2016 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (veldbezoek). De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen beschermde planten aanwezig zijn. Ten aanzien van fauna geldt dat ter plaatse geen eekhoorns, bevers, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden voorkomen. Ook de aanwezigheid van gierzwaluwen kan worden uitgesloten. Ter plaatse van het plangebied komen

enkele algemene vogelsoorten voor. Door de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Door buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grotendeels 15 maart -15 juli) te werken, of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen heeft geen overtreding van de wet plaats. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten. Ten aanzien van vleermuizen geldt dat de (te slopen) bebouwing in beginsel ongeschikt is als voortplantingsplaats, vaste rust- en verblijfsplaats en functioneel leefgebied (foerageergebied) van mogelijk aanwezige vleermuissoorten. De te slopen bebouwing kent namelijk geen scheuren, gaten en andere openingen waar vleermuizen gebruik van zouden kunnen maken.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied komt geen beschermde flora en fauna voor.

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

Door De Roever Omgevingsadvies is in januari 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ter plaatse van het plangebied, meer specifiek het deel waar de nieuwe woning wordt beoogd te realiseren. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied binnen de zone van de Wagenbergse Baan (N285) en de Wagenstraat ligt. Voor de overige wegen in de directe omgeving van het plangebied (Kerkstraat en gedeelte Wagenstraat) geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor deze wegen niet gezoneerd zijn. Deze wegen worden wel meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van het te realiseren bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden aan de voorzijde van het bouwvlak, maar wel aan de overige zijden van het bouwvlak. Een hogere waarde is nodig voor de geveldelen waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten aanzien van de Wagenbergse Baan (N285) of de Wagenstraat wordt overschreden. Conform gangbaar ontheffingenbeleid wordt bij een verzoek om hogere waarden onderzocht of de geluidbelasting gereduceerd kan worden door bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. Op basis van onderzoek naar deze maatregelen is gebleken dat deze maatregelen onvoldoende effect hebben of niet gewenst zijn om redenen van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard. Gelet hierop kan een hogere waarde worden vastgesteld. De Hogere Waardenprocedure wordt gelijktijdig met de onderhavige bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op een aantal bouwgrenzen overschreden. De overschrijding ligt binnen de te ontheffen waarde. Uit onderzoek naar het treffen van maatregelen blijkt dat deze niet mogelijk dan wel niet gewenst zijn. Gelet hierop kan een Hogere Waarden procedure worden doorlopen. Deze procedure wordt gelijktijdig doorlopen met de onderhavige planologische procedure.

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

Ter plaatse van het plangebied wordt één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan', als weergegeven op

de verbeelding. Deze woning betreft een milieugevoelig object. De omgeving van deze nieuw te realiseren woning is over een afstand van 300 meter vanaf de voornoemde aanduiding beschouwd op het voorkomen van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Uit deze beschouwing blijkt dat in de omgeving van het plangebied diverse bedrijven voorkomen uit milieucategorie 2. Ten aanzien van deze omgeving is beschouwd hoe deze kan worden getypeerd. De omgeving kan worden getypeerd als een 'gemengd gebied', omdat in de omgeving naast woningen ook kleinschalige bedrijvigheid voorkomt, een sporthal en sportvelden zijn gelegen, agrarisch grondgebruik plaatsheeft en daarnaast ook hoofdinfrastructuur voorkomt. Als gevolg hiervan kan de richtafstand van 30 meter, welke richtafstand geldt voor bedrijven uit milieucategorie 2 in een rustig woongebied, met één stap worden teruggebracht tot 10 meter. Binnen een afstand van 10 meter van de nieuw te bouwen woning is (planologisch) één bedrijf gelegen. Dit betreft het adres aan de Kerkstraat 17. Ter plaatse is bedrijvigheid in milieucategorie 2 in het algemeen toegestaan; bedrijfsactiviteiten zijn hierbij niet gespecificeerd. Ten aanzien van deze categorie bedrijven zijn de representatieve planologische mogelijkheden beschouwd voor de vestiging van milieucategorie 2 bedrijven. Hieruit blijkt dat uitsluitend het aspect 'geluid' maatgevend is voor de aan te houden richtafstand. Om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning te kunnen garanderen, dient een akoestisch onderzoek industrielawaai te worden uitgevoerd op basis van het stappenplan als opgenomen in de voornoemde VNG-brochure.

Door De Roever omgevingsadvies is in januari 2017 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd ter plaatse van het deel van het plangebied waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd en tevens het belendende perceel. In het onderzoek is rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen van het onderhavige bestemmingsplan. In het onderzoek is het woon- en leefklimaat (akoestiek) ter plaatse van de nieuw te realiseren woning onderzocht; hierbij is rekening gehouden met de planologische mogelijkheden. In het onderzoek is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maximaal geluidniveau en de indirecte hinder berekend. Tevens is aandacht geschonken aan het voorkomen van eventuele bijzondere geluiden. Ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt ter plaatse van enkele beoordelingspunten op de tweede en (eventuele) derde bouwlaag in de avond- en nachtperiode niet aan de richtwaarden voldaan. Ten aanzien van het maximaal geluidsniveau ter plaatse van enkele beoordelingspunten op de tweede en (eventuele) derde bouwlaag wordt in de avond- en nachtperiode niet aan de richtwaarden voldaan. De voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder wordt niet overschreden. Eveneens zijn er geen bijzondere geluiden waar te nemen ter plaatse van het plangebied.

De overschrijdingen zijn op te heffen door het plaatsen van een geluidwerende voorziening over de gehele lengte van en daarnaast het plaatsen in de zijdelingse perceelsgrens. Deze geluidwerende voorziening dient dan een hoogte van 2,5 meter te krijgen. Daarnaast dient op de verdiepingen de gevel doof te worden uitgevoerd, voor zover deze gevel is georiënteerd op de westelijke of de zuidelijke bouwgrens. Het plaatsen van een muur van deze bouwhoogte en het laten doorlopen daarvan tot de straat is uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Om die reden wordt gekozen voor het realiseren van een geluidwerende voorziening (muur) in de zijdelingse perceelsgrens met een hoogte van 2 meter, waarbij die muur slechts begint enkele meters vóór de voorgevel van de te realiseren woning. Daarbij geldt wel dat, naast de voornoemde doof uit te voeren gevels, ook één helft van de voorgevel op de verdiepingen doof uitgevoerd dient te worden. Een dove gevel is een gevel waarbij alleen bij uitzondering te

openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. De te treffen maatregelen zijn vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het ten westen van het plangebied gelegen bedrijf in planologisch opzicht milieuhinder veroorzaakt ten opzichte van de locatie van de te realiseren woning. Gelet hierop is onderzoek uitgevoerd naar het maatgevende aspect 'akoestiek'. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat diverse gevels op de verdiepingen 'doof' dienen te worden uitgevoerd. Daarnaast dient een geluidwerende voorziening in de vorm van een muur te worden gerealiseerd in de zijdelingse perceelsgrens. Deze maatregelen zijn vastgelegd in de onderhavige bestemmingsregeling.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)¹ en regels voor het groepsrisico (GR)². De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige 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. Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er 'gewichtige redenen' zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied³ van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoordeling en conclusie

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) als ook de risicokaart geraadpleegd. Uit de beoordeling van de risicokaart en in de informatie van de gemeente blijkt dat binnen een straal van 1.000 meter van het plangebied geen risicobronnen voorkomen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

¹ Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

² Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

³ Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Transport en externe veiligheid (Bevt, Bevb)

Toetsingskader

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen. Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden;
- d. indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

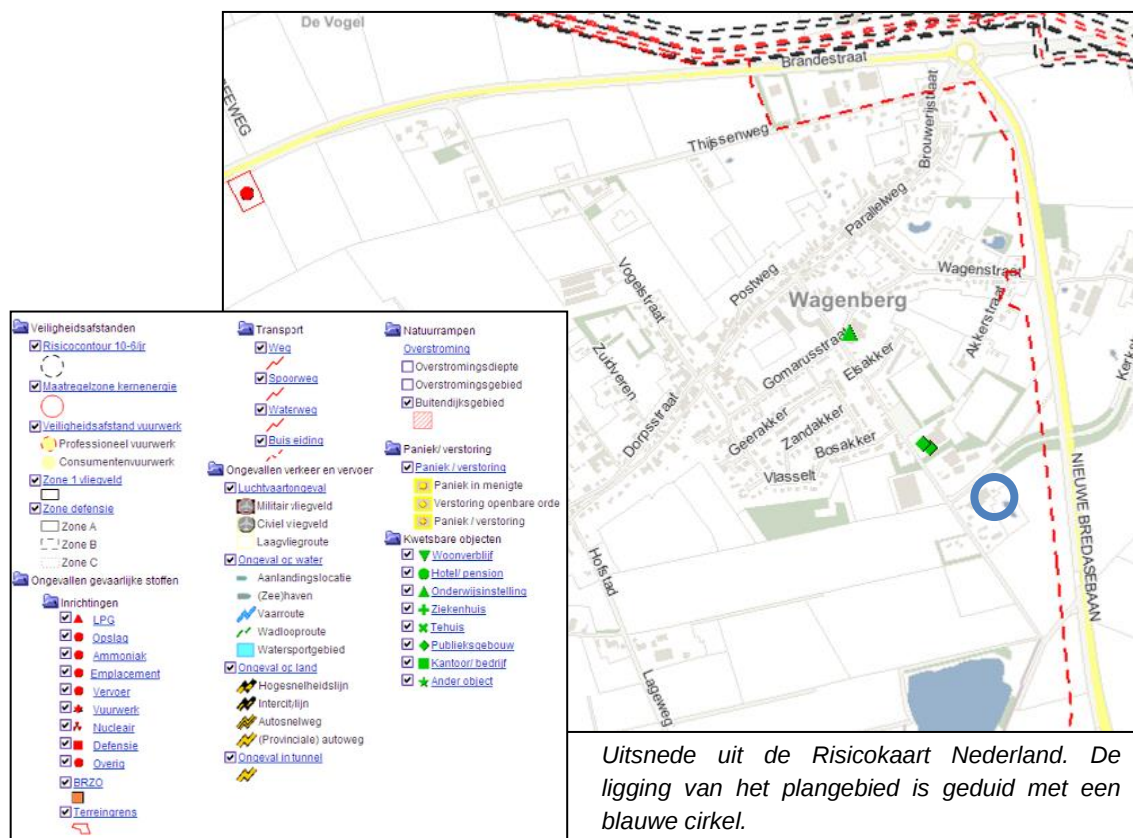
In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Beoordeling en conclusie

Het plangebied op een afstand van circa 170 meter gelegen van de Wagenbergse Baan (N285), waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In opdracht van de Provincie Noord-Brabant is door Arcadis in 2010 onderzoek gedaan naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen. In dit onderzoek is ook de N285 betrokken. Uit de door Arcadis uitgevoerde risicoberekeningen komt naar voren dat er

langs geen enkele provinciale weg een PR 10^{-6} contour aanwezig is. Dit betekent dat er geen ruimtelijke beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het bestemmingsplan als gevolg van de aanwezigheid van de N285. Het plangebied is tevens op een afstand van circa 120 meter gelegen van gasleiding Z-527-07 van de Nederlandse Gasunie. Deze leiding kent een diameter van 168 mm en kent een druk van 40,00 bar. De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour, de 100% letaliteitsgrens is gelegen op 45 meter. Ten aanzien van de zelfredzaamheid geldt dat de in het plangebied aanwezige personen voldoende zelfredzaam zijn. Ten aanzien van bestrijdbaarheid geldt dat het onderhavige planvoornemen niet van invloed is op de mate van bestrijdbaarheid.



5.9 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 betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende 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.

5.10 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 één woning 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 één woning, 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 uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. De locatie van de nieuwe vrijstaande woning is geduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan'. 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 geveleijn gelegd, conform het vigerende bestemmingsplan. Het noordelijk deel van het bestemmingsvlak kent een bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Daarnaast mag 70% van het bouwperceel worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken (uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak) tot maximaal 6 meter bouwhoogte. De bijbehorende goothoogte bedraagt 3,3 m. Dat betekent dat een groot deel van de bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied (erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw) worden gebouwd, vergunningvrij mogen worden gebouwd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor alle bijbehorende bouwwerken die buiten het achtererfgebied worden gebouwd, maar binnen bouwperceel vallen, geldt nog wel een omgevingsvergunningplicht. Als aanvullende voorwaarde geldt dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van een bouwvlak én ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen. Binnen de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidscherm en in de vorm van een dove gevel. Deze maatregelen dienen te zijn getroffen alvorens de woning in gebruik mag worden genomen ten behoeve van het wonen.

Het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied', hier is het bebouwen en verharderen van gronden niet gewenst. Om te voorkomen dat bebouwing en verharding plaatsheeft, worden deze gronden geacht geen onderdeel van het erf uit te maken. Zodoende kan er ook vergunningvrij niet worden gebouwd. Deze gronden mogen wel worden gebruikt als tuin behorend bij de woningen. In de bestemmingsregeling komt dit, op basis van

jurisprudentie hieromtrent (10 juli 2013, ABRvS 201209655/1/A1), terug middels de aanduidingen 'tuin' en 'landschapswaarden'.

Waarde – Archeologie - 1

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

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.

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de "Reparatiewet BZK 2014" aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Een belangrijk stedenbouwkundig voorschrift betreft de in artikel 2.5.30, eerste lid van de (Model)Bouwverordening opgenomen verplichting dat ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. De Reparatiewet BZK 2014 regelt

dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten opnemen in bestemmingsplannen. Parkeren dient dus in het bestemmingplan geregeld worden. Om die reden is een parkeerregeling opgenomen. In deze regeling is een dynamische verwijzing opgenomen naar de gemeentelijke parkeernormen.

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 "Kerkstraat 15c".

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 een vooroverlegreactie ingediend. De provincie geeft aan dat door de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan “Kern Wagenberg” één op één over te nemen, er een strijdigheid ontstaat met de Verordening ruimte 2014. Immers, een deel van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Door de bouwmogelijkheden één op één over te nemen, wordt het in theorie namelijk mogelijk om een nieuwe burgerwoning op te richten buiten het bestaand stedelijk gebied. De Provincie verzoekt het bouwvlak terug te brengen, zodanig dat het geheel in bestaand stedelijk gebied is gelegen. Uit ambtelijk contact is gebleken dat het wel is toegestaan om de bijgebouwenregeling van de bestemming ‘Wonen’ als gehanteerd in het bestemmingsplan “Kern Wagenberg” over te nemen. In het ontwerp bestemmingsplan is de grootte van het bouwvlak geheel afgestemd met de ligging van het regime ‘bestaand stedelijk gebied’ uit de Verordening ruimte 2014. Voor de aangrenzende gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak is de aanduiding ‘bijgebouwen’ opgenomen, hierop is de bijgebouwenregeling van de gemeente Drimmelen van toepassing. Het aanduidingsvlak is hierbij even groot als het resterende deel van het bouwvlak als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Waterschap Brabantse Delta heeft eveneens een vooroverlegreactie ingediend. Het waterschap geeft aan een positief wateradvies af te geven. De vooroverlegreacties zijn bijgesloten in de bijlagen bij de toelichting.

Tervisielegging

Het onderhavige bestemmingsplan is voor een periode van zes weken voor eenieder ter visie gelegd.

Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 januari 2018 tot en met 1 maart 2018 ter visie gelegen. Hiervan is op 18 januari 2018 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in weekblad 't Carillon en de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Het plan is vastgesteld in de raadsvergadering van 19 april 2018.

