

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

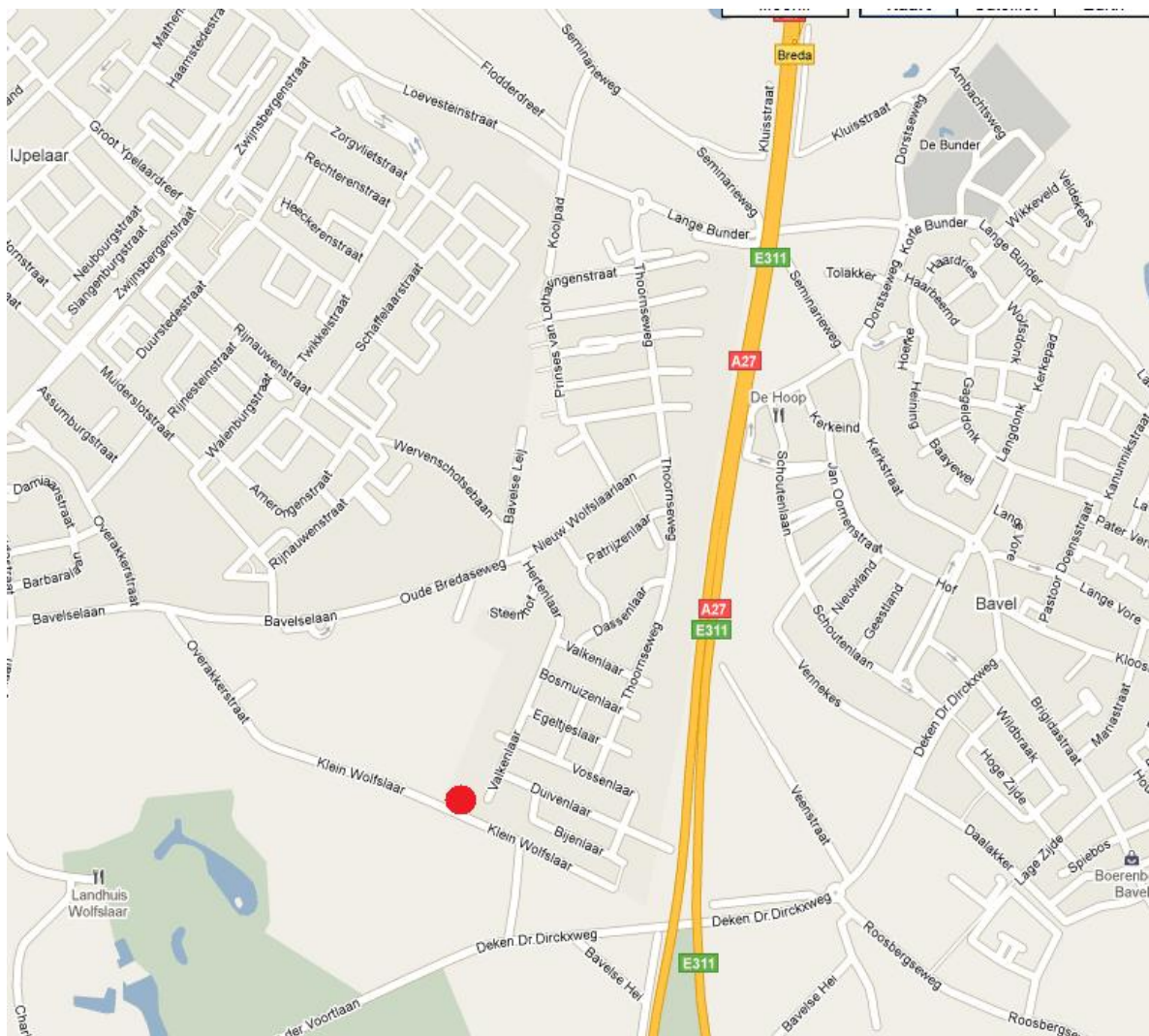
1.1 Aanleiding en doel

De heer H.J.M. Luijck heeft een verzoek ingediend voor het bouwen van een woning op een afgesplitst deel van het perceel Klein Wolfslaar 20 in Bavel. Het verzoek is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar". Door een herziening van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om het voorgestane plan te verwezenlijken.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat de percelen 2548 en 2549 kadastraal bekend onder gemeente Ginneken, sectie C.

Ten noord-oosten en zuid-westen van het plangebied staan woningen. Ten noord-westen van de locatie ligt een braakliggend terrein dat in de toekomst zal worden ingevuld met woningbouw en ten zuidoosten grenst het plangebied aan het agrarische buitengebied.

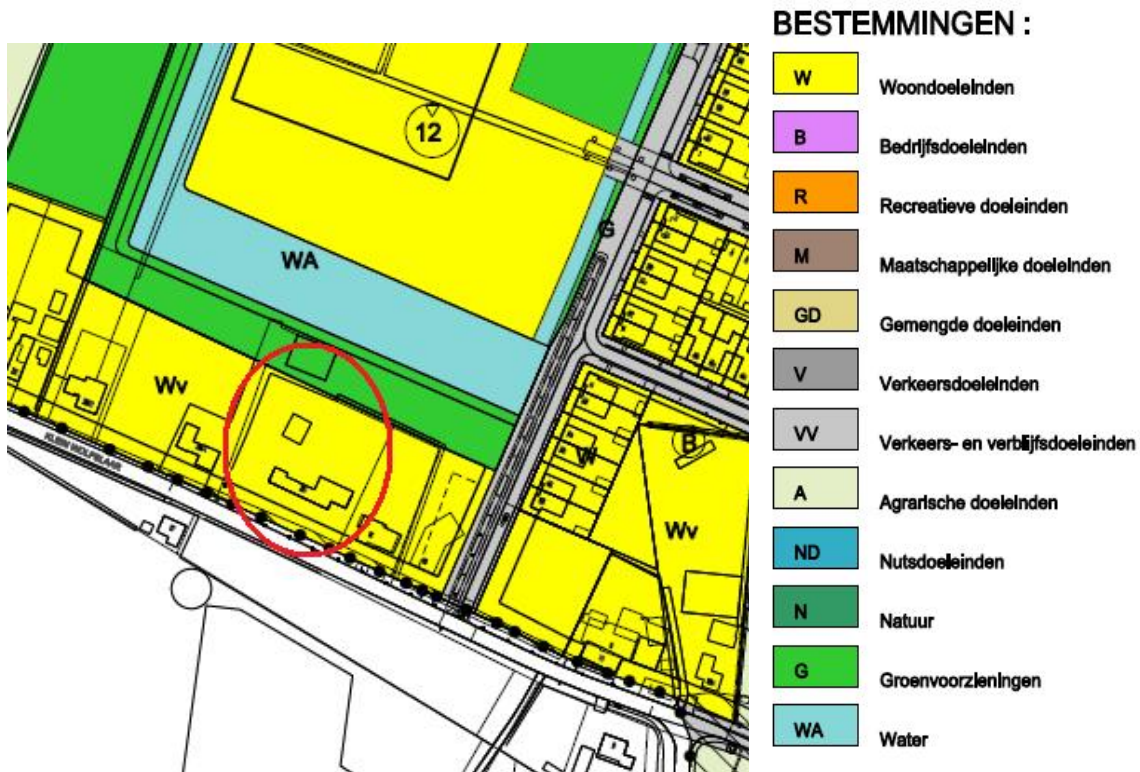


Ligging locatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar", vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 15 mei 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 6 januari 2009. Het plangebied kent hierin de bestemming: "Woondoeleinden" met de aanduiding "wonen vrijstaand".

De bouw van de woning is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat het te bebouwen perceel kleiner is dan het minimaal benodigde oppervlak van 1000 m². Om deze redenen is voor de gevraagde ontwikkelingen een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarmee de ontwikkelingen doorgang kunnen vinden.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar"

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het totale perceel Klein Wolfslaar 20. De ontwikkeling in het bestemmingsplan betreft de bouw van een nieuwe woning naast Klein Wolfslaar 20. Er is sprake van een zogenaamd ontwikkelingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan "Nieuw Wolfslaar, Klein Wolfslaar 20". Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de planregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 is tot slot het communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuidoostelijke stadsrand van Breda in de wijk Nieuw Wolfslaar. Hier grenst de stad aan het agrarisch gebied ten zuiden van Breda. Aan de oostzijde grenst de wijk aan het dorp Bavel. De wijk en het dorp worden gescheiden door de rijksweg A27. Het plangebied betreft het woonperceel Klein Wolfslaar 20, waarop nu één vrijstaande woning staat. Het perceel wordt gesplitst met als doel de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Het perceel ligt in een bebouwingslint met andere vrijstaande woningen aan de zuidwestzijde van de wijk Nieuw Wolfslaar. Aan de overzijde van de locatie (zuidwestzijde) begint het agrarische buitengebied. Direct aan de overzijde van het perceel staat een glastuinbouwbedrijf. Aan de achterzijde van het perceel ligt een braakliggend terrein dat opgevuld zal worden met woningbouw omgeven door een park met waterpartij. Direct aansluitend op het perceel aan de noordoost zijde is een groenstrook gepland als onderdeel van dit park.



Luchtfoto plangebied

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het bebouwingslint Klein Wolfslaar vormt een van oorsprong oud bebouwingslint tussen Breda en Bavel. Met de bouw van de wijk Nieuw Wolfslaar vormt de straat de grens van de wijk en is de mogelijkheid ontstaan om de noordzijde van het bebouwingslint te verdichten met nieuwe vrijstaande woningen op ruime percelen. De huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit één vrijstaande woning met een aangebouwde garage. Daarnaast staat op het achterterrein van het perceel een schuur. De woning op het perceel bestaat uit één bouwlaag met een kap.

2.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied met historische stedenbouw en bevat geen elementen met een cultuurhistorische bouwkundige waarde.

Beleidsnota Erfgoed in context, Erfgoedvisie 2008-2015

Binnen het gemeentelijke archeologisch beleid worden de waardering en het behoud van cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed van groot belang geacht. Naast de kern en andere delen van de stad Breda kenmerken ook de omliggende dorpen zich door een eigen identiteit. Het belangrijkste doel in de relatie erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling is het creëren van draagvlak voor het inzetten van cultuurhistorie als inspiratie voor ruimtelijke ontwikkelingen. Cultureel erfgoed is een integraal deel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Breda, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

2.3.3 Groen

Het groen dat binnen het plangebied aanwezig is bestaat uit een tuin met diverse bomen en struiken. De bomen op het perceel zijn allemaal van beperkte omvang. Er staan geen waardevolle bomen op het perceel. Op de te bebouwen locatie zelf staan twee bomen van zeer beperkte omvang.

2.3.4 Verkeer

Het plangebied ligt aan de weg Klein Wolfslaar. Deze weg vormt van oorsprong een oude verbinding tussen Breda en Bavel. Door de aanleg van de rijksweg A27 is de weg aangepast en loopt hij niet meer vanuit Breda rechtsteeks richting Bavel. De weg heeft hierdoor nu het karakter van een erftoegangsweg.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Binnen het plangebied is uitsluitend een woonfunctie aanwezig.

2.4.2 (Agrarische) Bedrijven

Binnen het plangebied is geen bedrijfsfunctie aanwezig. Aan de overzijde van de locatie is een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door (Europese,) landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante (Europees-,) rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk streeft naar krachtige steden waar een grote diversiteit aan woningen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Binnen woonwijken moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor de bewoners. Onder andere herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijven, winkels en overige voorzieningen dienen de ruimte te krijgen om te ontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling past in het beleid als gesteld in de Nota Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

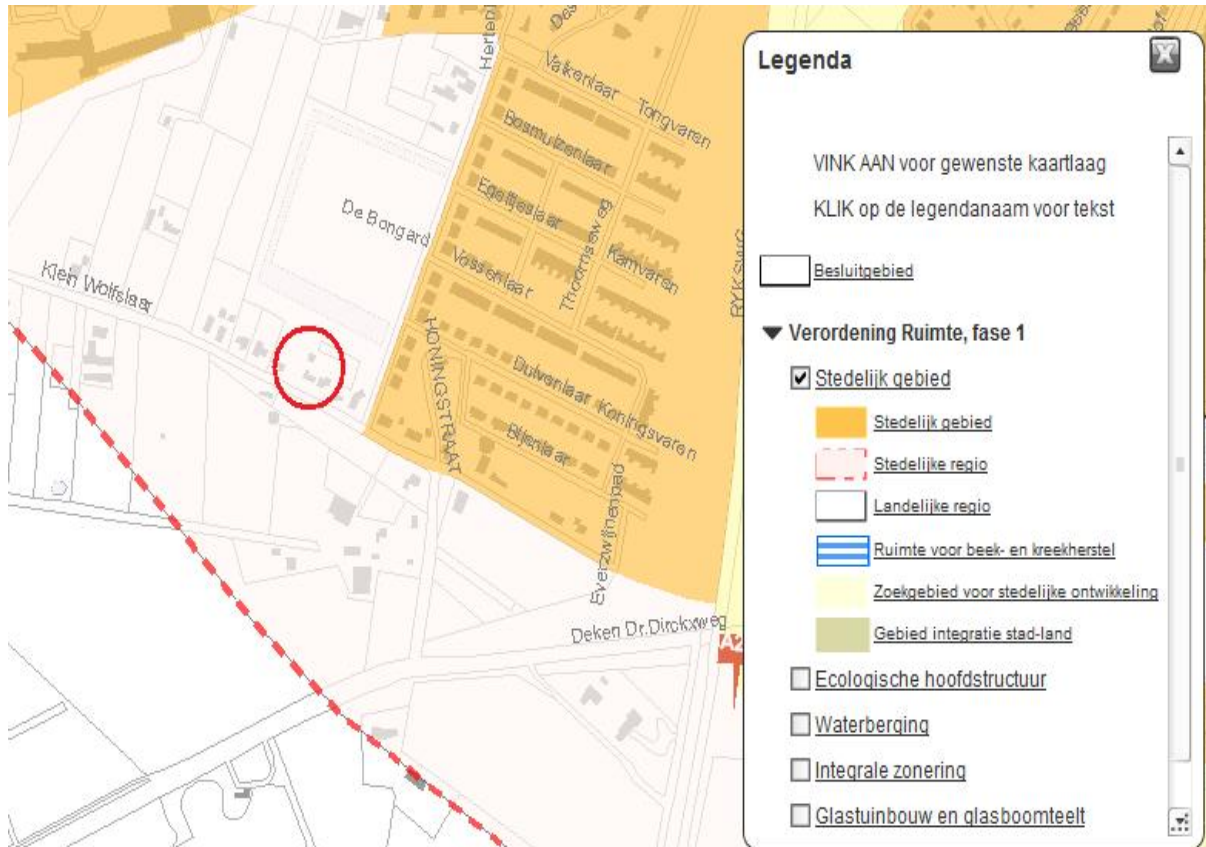
Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2010, geldt voor de Brabantse gemeenten als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en bevat o.a. regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw

Het plangebied aan Klein Wolfslaar 20 ligt in het bestaand stedelijk gebied Nieuw Wolfslaar. Stedelijke ontwikkelingen, intensivering en herstructurering moeten in principe in het stedelijke gebied plaatsvinden. Om deze reden past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Verordening Ruimte.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als "buitengebied" zijn aangeduid. Dit is echter een fout in de verordening aangezien het perceel in de bestaande wijk Nieuw Wolfslaar ligt. Gebleken is dat een deel van de wijk is aangeduid als buitengebied in plaats van bestaand stedelijk gebied. Door de provincie is aangegeven dat bij de eerst volgende herziening van de Verordening Ruimte de kaart zal worden aangepast.



Utsnede kaart Verordening Ruimte fase 1

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

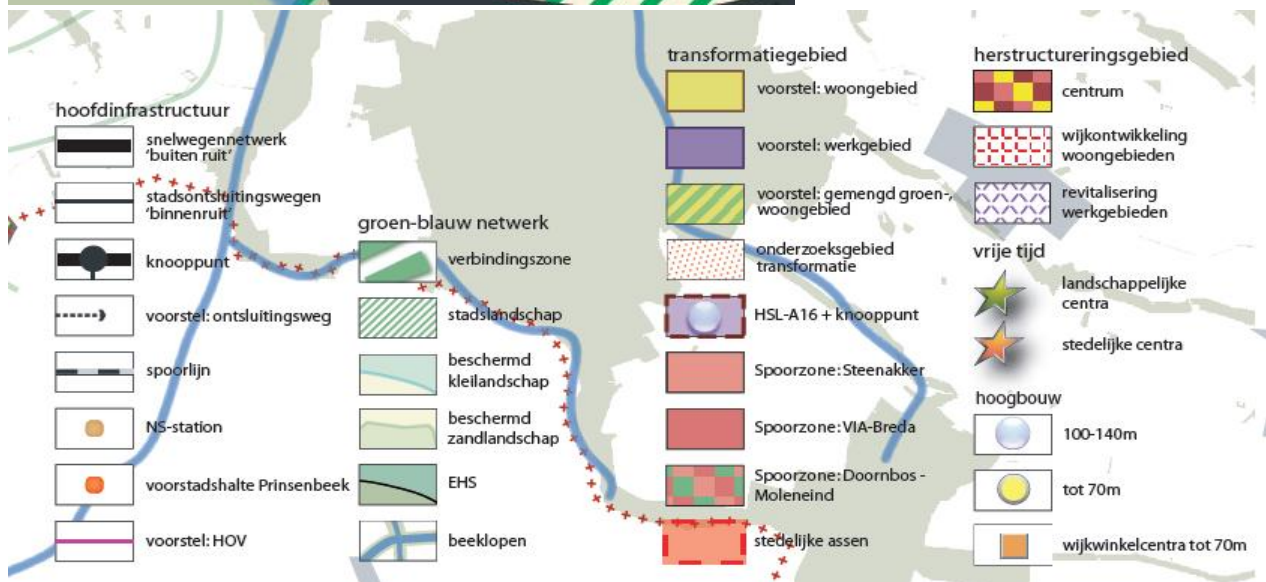
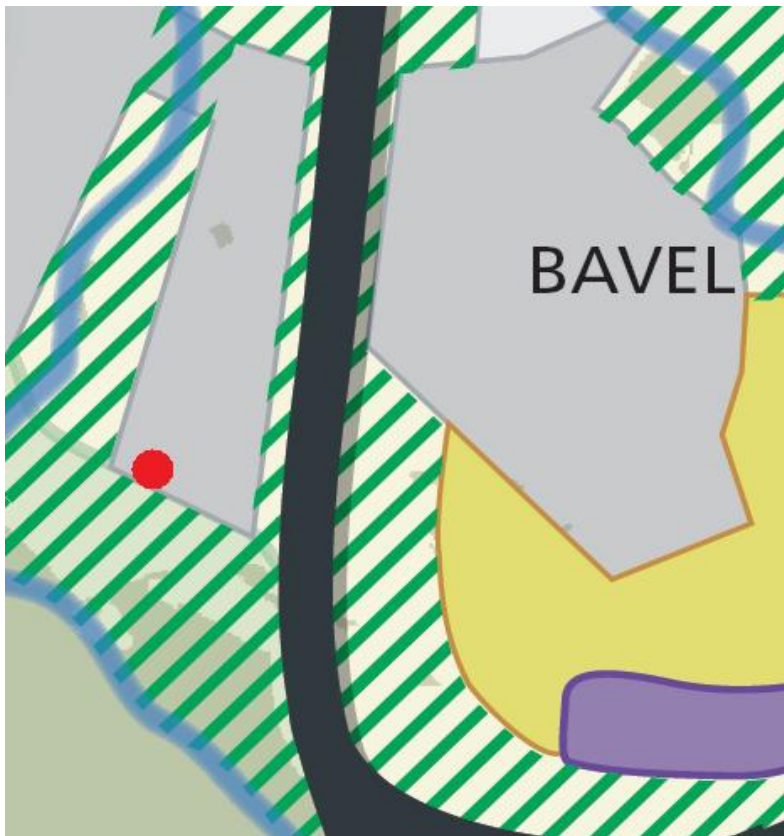
Op basis van de Stadsvisie Breda (1999-2005) zijn voor de Structuurvisie Breda 2020 de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

- Breda, een stad waar het goed toeven is, met aantrekkingskracht op mensen van binnen en zeker ook van buiten de stad, zowel sociaal-cultureel als zakelijk/economisch;
- Breda, een complete en duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werken, zorg en cultuur;
- Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

Binnen het grondgebied van de gemeente is onderscheid gemaakt in drie typen gebieden:

- Transformatiegebieden (intensivering van de bestaande stad en uitbreiding van de stad waarbij buitengebied wordt omgevormd tot stedelijk gebied);
- Herstructureringsgebieden (kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik) en
- Consolidatiegebieden waarbij het behoud en beheer van de bestaande kwaliteiten voorop staat.

Het plangebied is gelegen binnen een consolidatie gebied. Het toevoegen van nieuwe woningen is in deze gebieden op beperkte schaal mogelijk op voorwaarde van een goede ruimtelijke inpassing. De bouw van de woning is mogelijk binnen het beleid van de structuurvisie.



Uitsnede kaart Structuurvisie Breda 2020

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de bouw van een woning op het perceel Klein Wolfslaar 20. Daarnaast wordt voor het gehele perceel een geactualiseerde regeling geboden.

4.2 Stedebouwkundige opzet

De nieuwe woning op het perceel bestaat uit één bouwlaag met een kap. Op de woning komen twee dakkapellen om meer ruimte op de tweede verdieping te realiseren. Daarnaast wordt aan de achterzijde van de woning een veranda gerealiseerd. De gehele woning gaat uitgevoerd worden in hout.

Het perceel wordt gesplitst en de perceelsgrens wordt direct langs de huidige garage van nummer 20 naar achteren getrokken. Op deze wijze ontstaat er een perceel van circa 800 m². Het perceel is dan 15 meter breed, zodat een woning met een breedte van 9 meter gerealiseerd kan worden. Ook kan de woning aan de voorzijde van het perceel geprojecteerd worden, waardoor de privacy van de naastgelegen woningen behouden blijft. Het parkeren moet op het eigen terrein opgelost worden.

De huidige inrit van de garage van het perceel nummer 20 zal verlegd worden en de toegang van de garage zal verplaatst worden van de zijkant naar de voorzijde.



locatie in vogelvlucht met de te bebouwen locatie

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en/of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In eerste instantie dient vaak een verkennend bodemonderzoek conform Nederlandse Voornorm (NVN) 5740 uitgevoerd te worden. Een onderdeel van een bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een historisch vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725. Voor het verkrijgen van een omgevingsgunning zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen het wateraspect mee te nemen in de vorm van een watertoets. De wettelijke basis ligt in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, welke stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te worden opgenomen. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Bij nieuwe bouwplannen waarbij meer dan 2.000 m² aan verhard oppervlak wordt afgekoppeld moet er "Waterneutraal" gebouwd worden. "Waterneutraal" bouwen houdt in dat het opgevangen regenwater van de verharde oppervlakken in het plangebied wordt verwerkt of tijdelijk in het plangebied wordt gebufferd. Bij "Waterneutraal" bouwen moet er regenwater in het gebied gebufferd worden om de geoorloofde afvoer van regenwater (1,67 l/s/ha) bij het vallen van een regenreeks niet te overschrijden. Er zijn hiervoor enkele mogelijke oplossingen op volgorde van voorkeur:

1. Infiltreren van regenwater in de bodem;
2. Bufferen van regenwater in het plangebied door middel van een retentievoorziening en daarna geleidelijk afvoeren;
3. Regenwater afvoeren naar retentievoorziening elders in de omgeving van het plan (is alleen bespreekbaar bij een overcapaciteit) of (tijdelijk) aansluiten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de omgeving van het plangebied.

De bouw van de woning betreft een toename van het verhard oppervlak van ongeveer 150 m² in totaal. Gezien deze geringe omvang heeft het project geen invloed op de plaatselijke waterhuishoudkundige situatie. De woning zal worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

5.4 Ecologie

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora en Faunawet.

De Natuurbeschermingswet 1998 stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Ter plekke van de te bouwen woning zijn geen natuurwaarden aanwezig. Een flora- en faunaonderzoek is daarom niet nodig.

5.5 Bedrijven

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: milieuzonering. Tevens dienen de bedrijven zo min mogelijk te worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering. Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – ook wel kortweg VNG-lijst of Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de milieucategorie, uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.

Het plangebied is niet gelegen binnen een hindercontour van omliggende bedrijven. Het glastuinbouwbedrijf aan de overzijde van het perceel heeft een hindercontour van 25 meter. De te bouwen woning ligt buiten deze hindercontour. Tevens zorgt de bouw van de woning niet voor milieuhinder richting de omgeving.

5.6 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Om een acceptabele akoestische kwaliteit te garanderen zijn er normen opgenomen in wetten, met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. Dit beleid richt zich op geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaai, spoorlawaai, industriellawaai en vliegtuiglawaai.

Het plangebied is niet gesitueerd in een zone, waarvoor spoorlawaai, industriellawaai en vliegtuiglawaai een belemmering kunnen opleveren. De locatie ligt buiten het invloedsgebied van de rijksweg A-27 en de straat Klein Wolfslaar is een 30 km/uur weg. Dit betekent dat het aspect wegverkeerslawaai ook geen belemmering vormt. Daarom is een akoestisch onderzoek niet nodig.

5.7 Luchtkwaliteit

In januari 2009 is het Besluit 'Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Doel van dit besluit is het tegengaan van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke wegen indien er sprake is van overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat om gevoelige functies zoals scholen, kinderopvang en verzorgingstehuizen. De maatschappelijke functies zijn geen gevoelige bestemming.

Sinds november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen

een regionaal programma van maatregelen.

De bouw van de woning zal slechts een beperkte toename van het verkeer veroorzaken. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

5.8 Externe veiligheid

Registratiebesluit externe veiligheid

Het Registratiebesluit externe veiligheid (Bevi) regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, opgeslagen of getransporteerd, waardoor een mogelijk risico voor de omgeving kan ontstaan, die in een algemeen toegankelijk centraal register zijn opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met het aspect externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In het Bevi zijn de normen vastgelegd voor het aspect externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen.

Het plangebied ligt niet nabij een inrichting, transportroute of –leiding die in het kader van externe veiligheid beschouwd dient te worden.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels 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. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Centraal in de planopzet staat de ontwikkeling van een nieuwe woning in het plangebied. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een ontwikkelingsgebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk enkele bestaande en te handhaven situaties voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

Inleidende regels;

- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

De verbeelding (plankaart) toont één bestemming, te weten: Artikel 3 Wonen: Deze bestemming biedt de regels voor de bestaande woning Klein Wolfslaar 20 en de nieuwe woning.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 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. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

7.2 toepassing grondexploitatiewet

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij vier ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectbesluit of projectafwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één 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 bvo bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo. (bvo = brutovloeroppervlakte)

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is geregeld, is het niet noodzakelijk om ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan op te stellen.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

De bouw van de woning is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. Als gevolg hiervan is het voor belanghebbenden op grond van artikel 6.1 Wro mogelijk een tegemoetkoming in de schade te claimen bij het college van B&W. Eventuele planschade die zou kunnen ontstaan, zal middels een overeenkomst worden betaald door initiatiefnemer.

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het plan economisch uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

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

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant en
2. Waterschap Brabantse Delta.

Van het Waterschap Brabantse Delta is de reactie ontvangen dat zij geen opmerkingen hebben omtrent de waterhuishoudkundige situatie en daarom een positief advies afgeven in het kader van de watertoets.

De provincie heeft aangegeven dat zij het kaartmateriaal van de Verordening Ruimte zullen aanpassen aan de goede/werkelijke situatie, waardoor de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied komt te liggen. Verder hebben zij geen opmerkingen naar aanleiding van het bestemmingsplan.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

8.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.