

**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

# Van de Reijt Meststoffen bv

## Vastgesteld bestemmingsplan

“Brouwerijstraat 25a”



# Van de Reijt Meststoffen bv Vastgesteld bestemmingsplan

“Brouwerijstraat 25a”

## Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding
  - id.nr. : NL.IMRO1719.3bp11brouwerijstraat-vg01
  - d.d. : 13-10-2011
  - gew. : 14-06-2012

Auteur: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars  
Collegiale toets: mevr. Ing. D.N. Verhaak-Kruit  
Status: vastgesteld bestemmingsplan

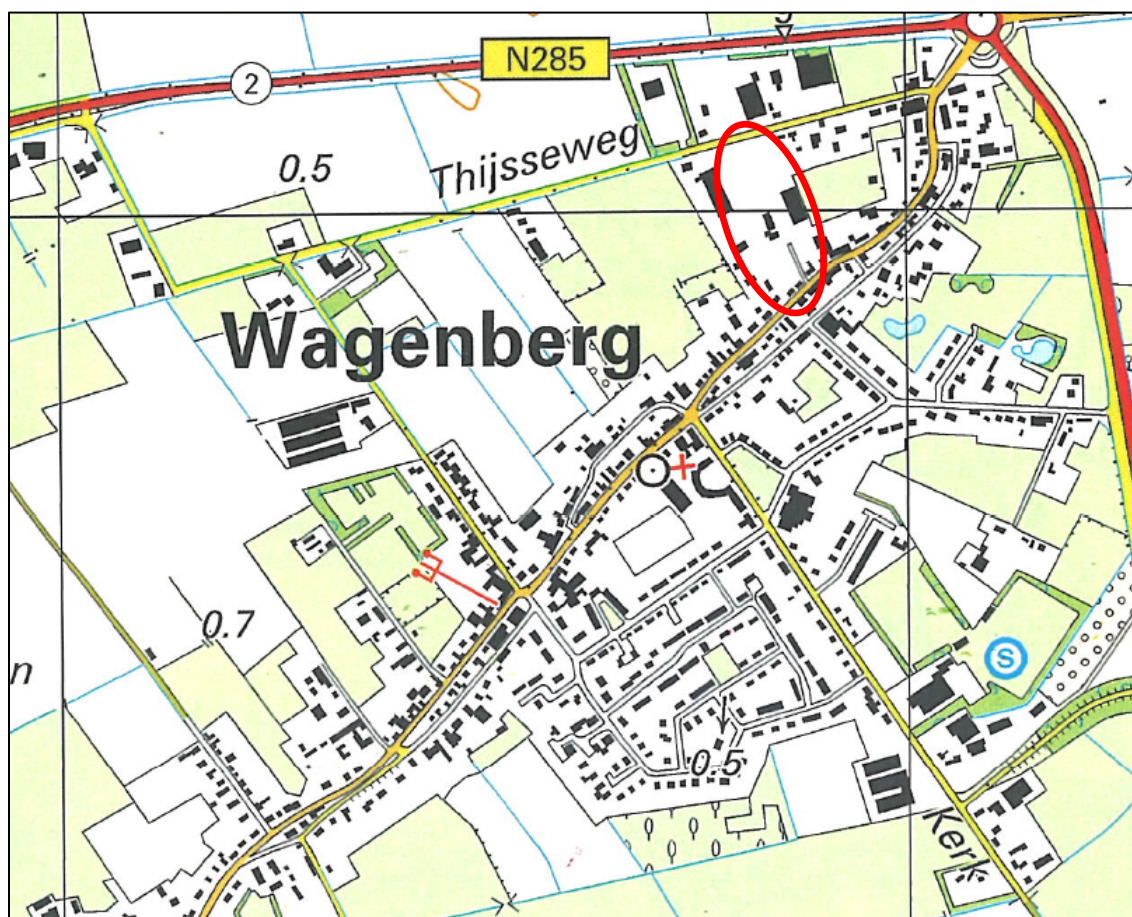


**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doel	3
1.4	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Brouwerijstraat en Thijssenweg	5
2.3	Plangebied	5
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3.1	Inleiding	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
<b>4</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	De stedenbouwkundige structuur	15
4.3	Woonzone	16
4.4	Zone 'wonen met werken'	16
4.5	Zone 'werken met wonen'	17
4.6	Verkeer en parkeren	18
<b>5</b>	<b>MILIEUTECHNISCHE ONDERZOEKEN</b>	<b>21</b>
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem	21
5.3	Waterhuishouding	21
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	24
5.5	Flora en fauna	25
5.6	Wegverkeerslawaaï	26
5.7	Bedrijven en milieuzonering	27
5.8	Externe veiligheid	30
5.9	Kabels en leidingen	31
5.10	Luchtkwaliteit	31
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>JURIDISCHE PLANASPECTEN</b>	<b>35</b>
7.1	Algemeen	35
7.2	Opbouw van de bestemmingsregels	35
7.3	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	36
<b>8</b>	<b>INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>37</b>
8.1	Algemeen	37
8.2	Inspraak	37
8.3	Overleg	37
<b>9</b>	<b>VASTSTELLING</b>	<b>39</b>



Uitsnede topografische kaart met globale ligging plangebied. Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005



Satellietfoto van het plangebied met daarop weergegeven de exacte begrenzing. Bron: Google Earth



## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Aan de Brouwerijstraat 25a te Wagenberg ligt de bedrijfslocatie van een voormalige kunstmesthandel. De bedrijfsbebouwing is geamoveerd en herinvulling met een vergelijkbare functie is niet gewenst. Op deze locatie is Van de Reijt Meststoffen bv, hierna initiatiefnemer, voornemens een herontwikkeling te laten plaatsvinden naar een woongebied, een wonen-met-werken gebied alsmede een werken-met-wonen gebied. Medio 2008 is voor de herontwikkeling reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO opgestart, maar nooit afgerond. De ontwikkeling is nu weer opgepakt door middel van een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de partiële herziening.

### **1.2 Plangebied**

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Wagenberg, gemeente Drimmelen, tussen de Brouwerijstraat en de Thijssenweg. Een deel van het plangebied heeft een bedrijfsfunctie, nader aangeduid als groothandel, maar is als dusdanig niet meer in gebruik. Het oostelijk deel van het plangebied is in gebruik als grasland.

### **1.3 Doel**

Het nieuwe plan voorziet in een passende invulling van het gebied, met woningen in combinatie met werkfuncties. Voorliggend bestemmingsplan biedt het kader voor de ontwikkeling en het beheer van het nieuwe woon-werkgebied.

### **1.4 Leeswijzer**

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst een ruimtelijke analyse van de bestaande situatie worden gegeven. Vervolgens wordt in het derde hoofdstuk het vigerende nationale, provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 wordt een stedenbouwkundige planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 5 behandelt de planologisch relevante uitvoeringsaspecten (milieuonderzoeken) en in hoofdstuk 6 worden de financieel-economische uitvoeringsaspecten nader bekeken. De bestemmingsplanregels worden in hoofdstuk 7 verduidelijkt in de juridische planaspecten en tot slot worden in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak, overleg en de formele procedure beschreven.



## 2 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Brouwerijstraat en de Thijssenweg te Wagenberg. De locatie vormt een achterterrein tussen de bebouwing aan beide wegen. De kern Wagenberg ligt in de gemeente Drimmelen, in de 'oksel' van de provinciale weg N285 (Brandestraat en Wagenbergsebaan). Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern. De Brouwerijstraat is een doorgaande weg binnen de kern Wagenberg en de Thijssenweg ligt net buiten de kern. De locatie is vlakbij het buitengebied gelegen. Kadastraal staat het plangebied bekend als sectie D, nummers 2982, 3077, 2813, 2891 en 3076. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 7.520 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Brouwerijstraat en Thijssenweg

De Brouwerijstraat kan worden gekarakteriseerd als een doorgaande weg binnen Wagenberg met een relatief smal wegprofiel. Aan de straat is afwisselend vrijstaande en aaneengebouwde bebouwing aanwezig, zodanig dat een tamelijk gesloten straatwand wordt gevormd. De bebouwing is karakteristiek en bestaat uit grotendeels uit gebouwen met één bouwlaag. De Thijssenweg, welke aan de andere zijde van de locatie is gelegen, loopt tussen de noordelijke toegang van de kern en het buitengebied. De omgeving van deze straat kan worden getypeerd als een kernrandzone. Langs de weg, welke een breder straatprofiel heeft dan de Brouwerijstraat, ligt zeer gevarieerde bebouwing. Aan de straat zijn bedrijven met bijbehorende grootschalige bedrijfsbebouwing gevestigd alsmede kleinschalige woonbebouwing. De bebouwing is op verschillende afstanden van de weg gelegen.



*Straatbeeld Thijssenweg*



*Straatbeeld Brouwerijstraat*

### 2.3 Plangebied

Het perceel was grotendeels in gebruik als groothandel. Met het verdwijnen van deze functie is de westelijk op de projectlocatie gelegen bedrijfsbebouwing geamoveerd waardoor er thans een braakliggende terrein is ontstaan. Het oostelijk deel van het plangebied is weiland.



*Impressie van het plangebied*

### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Inleiding

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor het plan relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

#### 3.2 Provinciaal beleid

*Verordening ruimte 2011*

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de Provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Door Provinciale Staten is op 17 december 2010 de geïntegreerde versie van de Verordening ruimte 2011 vastgesteld. Voor de toetsing aan de Verordening ruimte is getoetst aan deze versie.

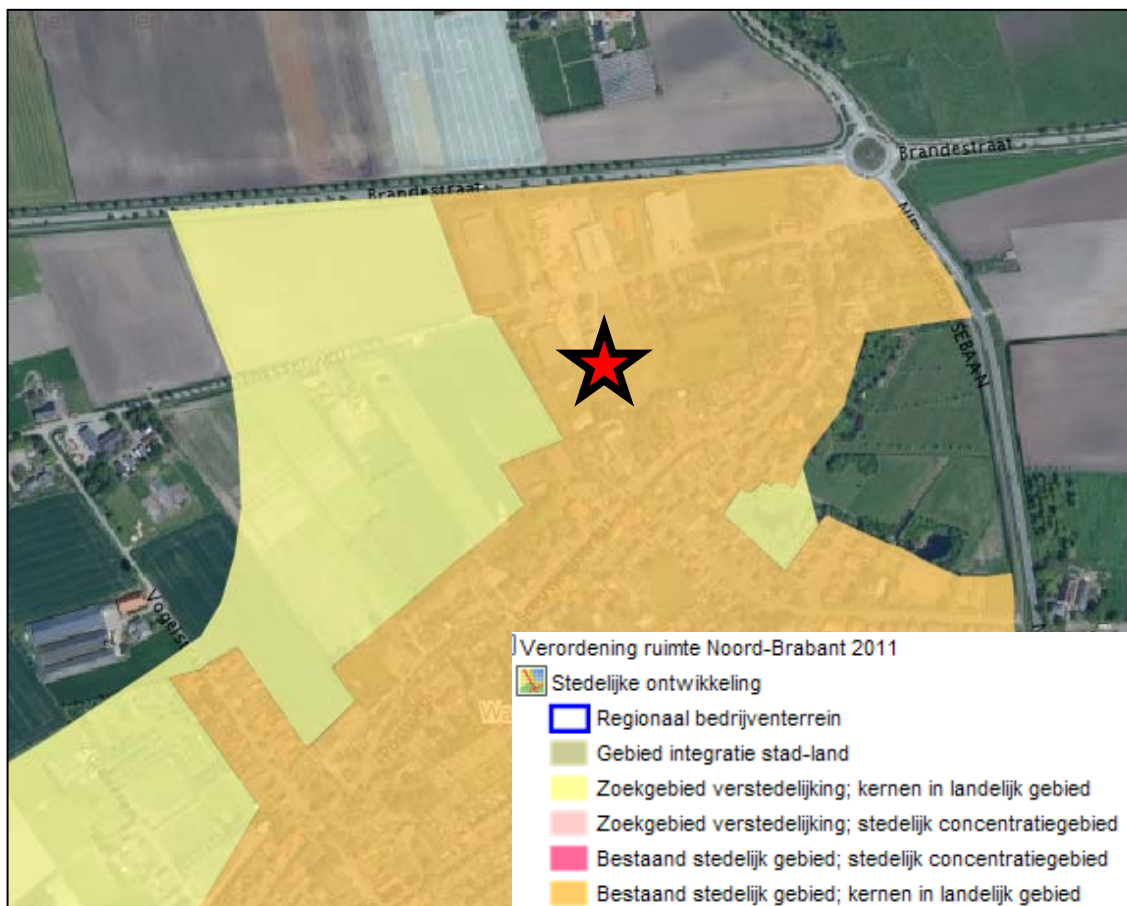
Op basis van het kaartbeeld "Stedelijk gebied" is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.

Als bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen de gebieden aangeduid als:

- a. stedelijk concentratiegebied, en
- b. kern in landelijk gebied

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

Het plan voor de herstructurering van het gebied voorziet in de vervanging van een leegstaand pand en braakliggend gebied met woningen en bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan en wordt er intensiever gebruik gemaakt van de ruimte. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de regels van de Verordening ruimte aangezien de ontwikkeling plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied.



*Uitsnede uit de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte 2011. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant.*

#### *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)*

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


Het plangebied van de voorziene woningbouw en bedrijfsgebouwen aan de Brouwerijstraat ligt volgens de provinciale Structuurenkaart in een kern in het landelijke gebied (stedelijk gebied). In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men in de kernen in het landelijke gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

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



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

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	bestaand	

### 3.3 **Gemeentelijk beleid**

#### *StructuurvisiePlus gemeente Drimmelen*

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

#### Efficiënt ruimtegebruik

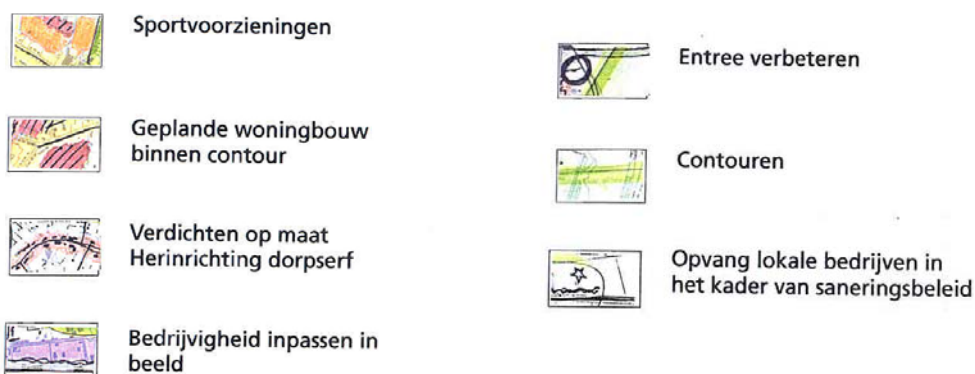
Het gemeentebestuur van Drimmelen heeft efficiënt ruimtegebruik als een belangrijk uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gesteld. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het geven van prioriteit aan verdichtings- / inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties, het streven om milieuhinderlijke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

Het saneren van verstorende bedrijvigheid in de kernen is hiernaast een kwalitatief aandachtspunt. Het herontwikkelen van onderhavig plangebied voor wonen-werken sluit hier bij aan.

#### Wagenberg

In de StructuurvisiePlus wordt voor de kern Wagenberg aangegeven dat het accent moet liggen op het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten. De ruimtelijke kwaliteit is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Deze wordt onder meer bepaald door de aantrekkelijke relatie tussen het bebouwde lint en de omgeving. De openbare ruimte van Wagenberg heeft opwaardering. De duurzame bebouwingsgrens aan de noordzijde wordt gevormd door de Thijssenweg.





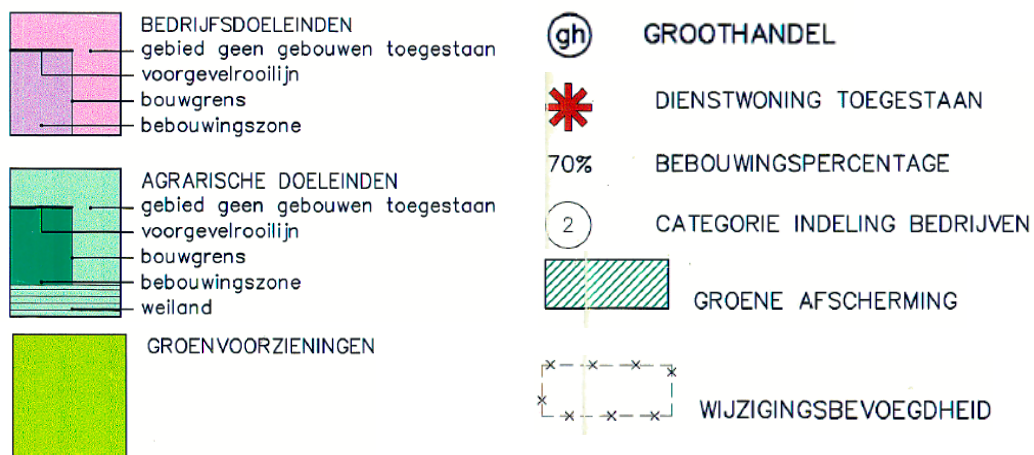
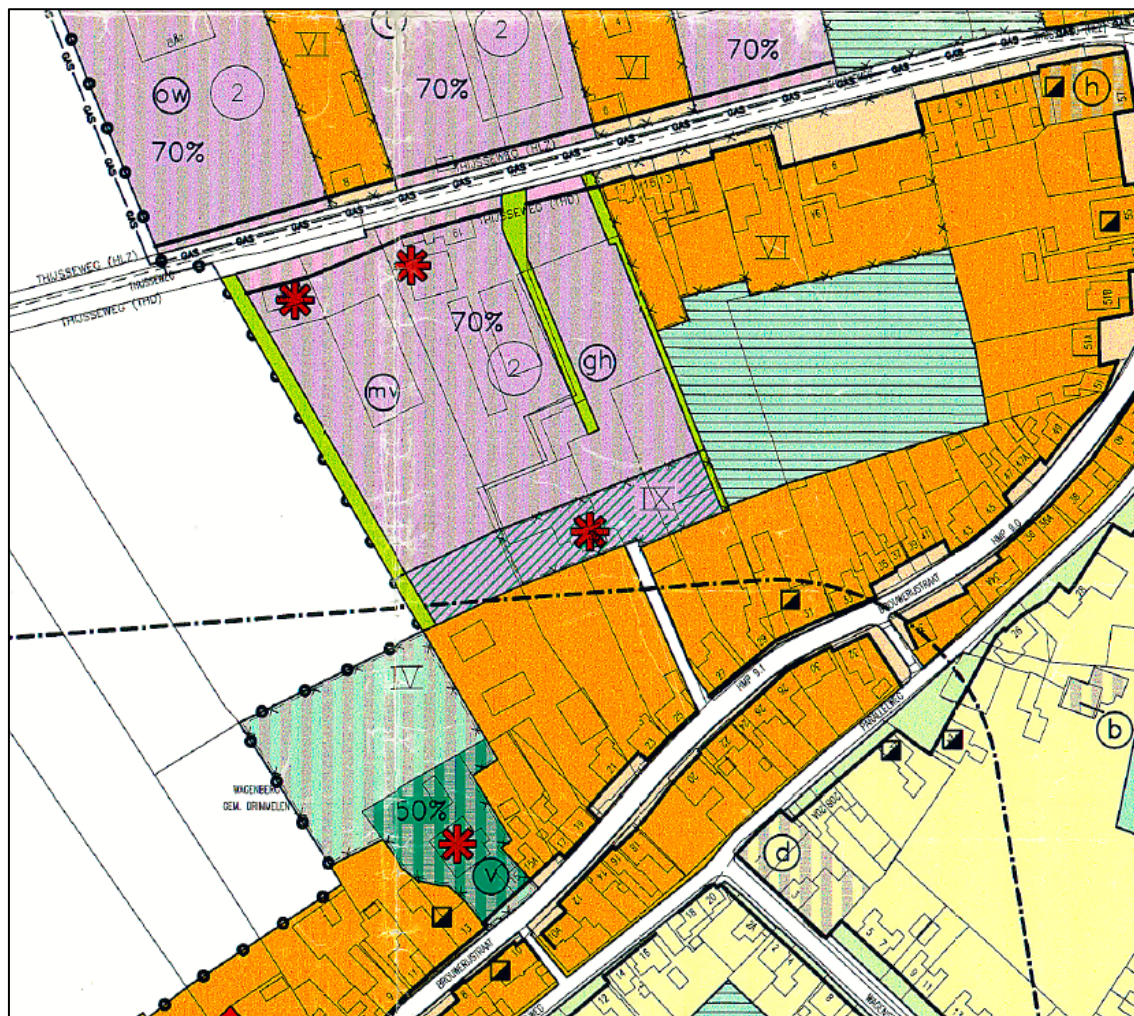
Kernenkaart Wagenberg. Bron: Structuurvisie Plus van de gemeente Drimmelen, 2001

#### Welstandsnota 2009

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

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

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



Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan "Kern Wagenberg" (2003)

*Vigerend Bestemmingsplan "Kern Wagenberg"(2003)*

Op de gronden vigeert het bestemmingsplan "Kern Wagenberg" (vastgesteld 3 april 2003). De gronden in het plangebied kennen de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- 'Bedrijfsdoeleinden' met de nadere aanduiding 'groothandel';
- 'Agrarische doeleinden' met de nadere aanduiding 'weiland';
- 'Groene afscherming' met een wijzigingsbevoegdheid (IX);
- 'dienstwoning toegestaan';
- 'groenvoorziening'.

Deze bestemmingen en aanduidingen staan de beoogde ontwikkelingen niet toe.

In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende verschillen geconstateerd:

1. Het gemengde gebied aan de Brouwerijstraat zal worden uitgebreid met de twee zones 'wonen' en 'wonen met werken'. Wonen is de zone waarbij kleinschalige zakelijke en publieksgerichte dienstverlening is toegestaan.
2. Een deel van het weiland aan de oostzijde van het plangebied krijgt een gemengde invulling.
3. Er ontstaat een ontsluiting tussen de Thijssenweg en de Brouwerijstraat.



## 4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

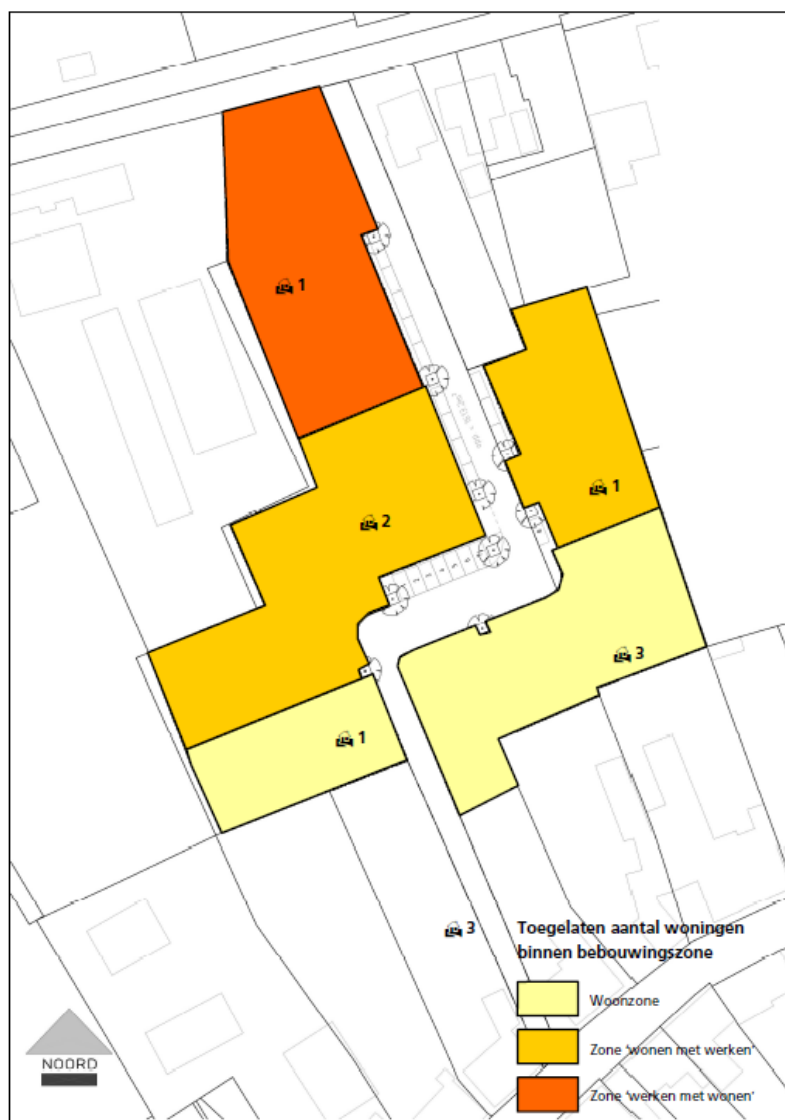
### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan.

### 4.2 De stedenbouwkundige structuur

In het stedenbouwkundig plan is een zonerings aangebracht (zie onderstaande figuur):

- het zuidelijke deel wordt een 'woonzone' met woningen gevormd;
- in het middengebied wordt een zone 'wonen met werken' gerealiseerd. Het gaat hierbij om zakelijke of publieksgerichte dienstverlening en kleinschalige, lichte bedrijvigheid (categorie 1);
- het noordelijke deel aan de Thijssenweg wordt een zone 'werken met wonen'. Gedacht kan worden aan lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2).



*Impressie stedenbouwkundig plan met verdeling zones.*

#### 4.3 Woonzone

##### *Functionele uitgangspunten*

De woonzone is het meest zuidelijke deel van het projectgebied en heeft als hoofdfunctie wonen. Gedacht wordt aan een viertal woningen, conform de verdeling zoals weergegeven in de figuur 'gebruiksmogelijkheden'. Alle woningen worden voorzien van een berging / schuur en voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

In combinatie met de woonfunctie is een beroep en/of bedrijf aan huis toegestaan, tot maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (van alle verdiepingen) en/of bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

##### *Ruimtelijke uitgangspunten*

In deze zone mogen vier vrijstaande woningen opgericht worden. Voor de situering en maatvoering gelden de volgende eisen:

- bebouwing wordt alleen opgericht binnen de bebouwingszone, zoals weergegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden';
- het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50%;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- maximale goot- en bouwhoogte zoals aangegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden';
- maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 14 meter;
- bijgebouwen mogen worden opgericht tot maximaal 3 meter goothoogte en 6 meter nokhoogte;
- aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot maximaal 3 meter bouwhoogte;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, waarbij het totale bebouwingspercentage niet overschreden mag worden.

#### 4.4 Zone 'wonen met werken'

##### *Functionele uitgangspunten*

Het middengebied wordt ingericht met als hoofdfunctie wonen met nevenfunctie bedrijvigheid. Gedacht wordt aan een drietal woningen in een combinatie met zakelijke dienstverlening en lichte bedrijvigheid (categorie 1 + 2). In de bijlage bij de regels is een overzicht opgenomen van de toegelaten bedrijfsactiviteiten.

##### *Ruimtelijke uitgangspunten*

In deze zone mogen drie vrijstaande woningen opgericht worden. Voor de situering en maatvoering van de bebouwing gelden de volgende eisen:

- bebouwing wordt alleen opgericht binnen de bebouwingszone, zoals weergegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden'
- het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50%;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- maximale goot- en bouwhoogte zoals aangegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden';
- maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 14 meter;

- bijgebouwen mogen worden opgericht tot maximaal 3 meter goothoogte en 6 meter nokhoogte;
- aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot maximaal 3 meter bouwhoogte;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, waarbij het totale bebouwingspercentage niet overschreden mag worden.

Daarnaast mag in deze zone per bouwperceel ook een bedrijfsruimte gesitueerd worden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- bebouwing wordt alleen opgericht binnen de bebouwingszone, zoals weergegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden';
- het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50%;
- maximale goot- en bouwhoogte zoals aangegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden';
- het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsbebouwing bedraagt 250 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Zone 'werken met wonen'

##### *Functionele uitgangspunten*

Het noordelijke deel van het plangebied wordt ingericht met als hoofdfunctie bedrijvigheid. Gedacht wordt aan één bedrijf (categorie 1 en 2) met daarbij één bedrijfswoning. In de bijlage bij de regels is een overzicht opgenomen van toegelaten bedrijfsactiviteiten. Parkeren zal geschieden op eigen erf.

##### *Ruimtelijke uitgangspunten*

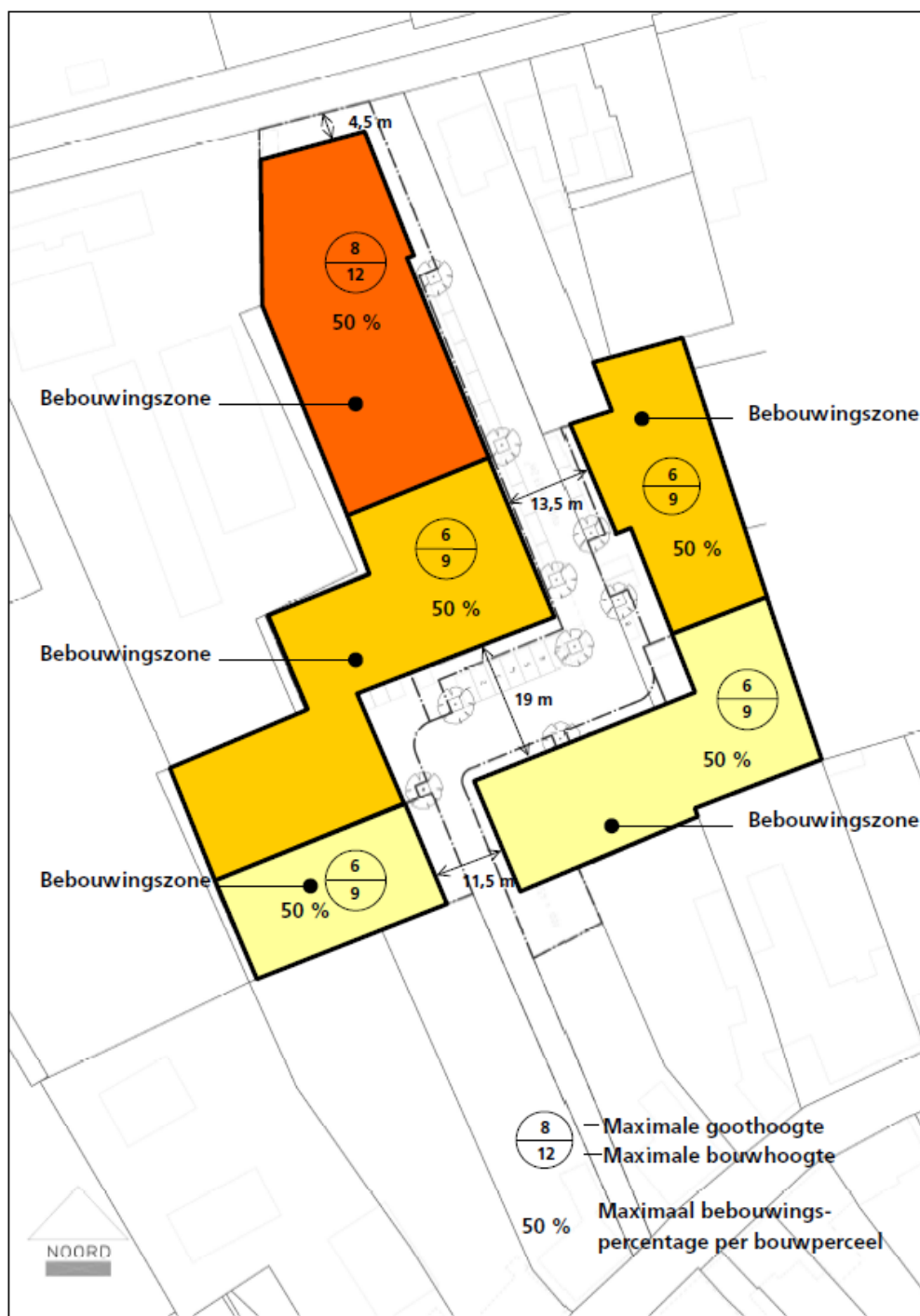
In deze zone mag een bedrijfsgebouw opgericht worden. Hiervoor gelden de volgende eisen:

- bebouwing wordt alleen opgericht binnen de bebouwingszone, zoals weergegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden';
- het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 50%;
- het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsbebouwing bedraagt 300 m<sup>2</sup>.
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 4 meter aan beide zijden;
- maximale goot- en bouwhoogte zoals aangegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden';

Daarnaast mag in deze zone één vrijstaande bedrijfswoning worden opgericht. Hiervoor gelden de volgende eisen:

- bebouwing wordt alleen opgericht binnen de bebouwingszone, zoals weergegeven in de figuur 'bebouwingsmogelijkheden';
- het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50%;
- de maximale inhoud van de bedrijfswoning bedraagt 500 m<sup>3</sup>;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 9 meter.
- maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 14 meter;
- bijgebouwen mogen worden opgericht tot maximaal 3 meter goothoogte en 6 meter nokhoogte;
- aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot maximaal 3 meter bouwhoogte;

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, waarbij het totale bebouwingspercentage niet overschreden mag worden.



*Bebouwingsmogelijkheden*

#### 4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied heeft twee ontsluitingsmogelijkheden: één voor gemotoriseerd verkeer en één voor langzaam verkeer. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer sluit aan op de in het



noorden gelegen Thijssenweg. Deze ontsluiting heeft een wegbreedte van 5 meter. De ontsluiting voor langzaam verkeer sluit aan op de zuidelijk gelegen Brouwerijstraat en heeft een wegbreedte van 4 meter.

Er is gekozen voor een aparte ontsluiting voor langzaam verkeer uit oogpunt van de verkeersveiligheid. Met name voor kwetsbare verkeersdeelnemers (fietsers en voetgangers) is het scheiden van verkeersstromen veiliger. Door de situering van de aparte ontsluiting voor langzaam verkeer is de route naar het centrum van Wagenberg korter dan die van het gemotoriseerd verkeer. Gebruik van fiets wordt hiermee gestimuleerd.

Beide ontsluitingen zijn met elkaar verbonden in het middenterrein. Op het middenterrein zijn in totaal 20 openbare parkeerplaatsen gesitueerd, zowel langs- als haaks parkeren. Bij de woningen en bedrijven wordt bovendien parkeren op eigen terrein gerealiseerd.



## 5 MILIEUTECHNISCHE ONDERZOEKEN

### 5.1 Inleiding

Ten behoeve van de planvorming dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het project wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In de voorgaande hoofdstukken zijn deze in hun samenhang toegelicht.

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 en archeologie;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

### 5.2 Bodem

Voor het plangebied zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd, alsmede hebben er grondwatersaneringen plaatsgevonden. In september 2010 is door Rasenberg Milieutechniek een evaluatierapport grondwatersanering uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er geen noodzaak tot sanering meer bestaat. De gemeente heeft ingestemd met de resultaten uit het onderzoek middels haar brief d.d. 26 januari 2011 (tevens bijlage 1) en geeft aan dat er geen belemmeringen zijn om de locatie te herontwikkelen.

### 5.3 Waterhuishouding

#### *De watertoets*

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Hierin moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de opstelling van een bestemmingsplan het voornemen van de ruimtelijke ingreep (inclusief bouwplan) aan het waterschap Brabantse Delta te verzenden. Hiertoe moet, afhankelijk van de ingreep, één of meerdere malen overleg gevoerd worden met de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de volgende onderdelen:

1. de doorwerking van waterbeleidsaspecten;
2. kenmerken plangebied
3. maatregelen.

### *Waterbeleidsaspecten*

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. Beleidsmatig is het waterbeheerplan uit 2009 relevant. Het waterbeheerplan is definitief vastgesteld op 9 december 2009. Het waterschap Brabantse Delta heeft haar visie op het waterbeleid ná 2010 samengevat in vier punten:

- dynamische samenleving; Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- verantwoord en duurzaam; Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- inhaalslag beheer en onderhoud; De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- effectief samenwerken; Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden de volgende beleidsuitgangspunten nagestreefd:

- scheiding van vuil water en (schoon) regenwater;
- omgaan met hemelwater volgens de afwegingsstappen "hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer";
- hydrologisch neutraal bouwen.

Mitigerende maatregelen bestaan in de eerste plaats uit het scheiden van schoon en vuil water. Het vuile water afkomstig van de bedrijfsvoering van de bedrijven en het huishoudelijk afvalwater wordt op de riolering aangesloten. Naast bedrijfsafvalwater wordt ook het water dat op de verhardingen valt aangesloten op de riolering. Dit water kan wellicht in lichte mate vervuild raken (schoonmaakmiddelen, bijvullen olie of benzine) en is daardoor niet geschikt voor infiltratie.

Het regenwater dat op de daken valt, wordt niet aangekoppeld op het riool. Hierbij dient bij de bouw rekening te worden gehouden met materialen, die schadelijk zijn voor bodem en grondwater. Bij het afkoppelen van regenwater is het van belang dat geen verontreinigingen in de bodem terechtkomen. Dit kan worden voorkomen door het toepassen van bouwmaterialen die geen uitlozende of uitspoelbare stoffen bevatten.

Het schone hemelwater dient in principe op eigen terrein (bijvoorbeeld in de tuin) te worden geborgen. Daarbij geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ( $T=10$ ) en de natuurlijke gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden.

Voor de kern Wagenberg zijn vanuit het waterschap geen specifieke maatregelen voorgesteld. Wel wordt de stelling gekoesterd dat stedelijke waterproblemen (onder ander waterafvoer, overstorten) zoveel mogelijk binnen het stedelijk gebied worden opgelost en niet op de omgeving worden afgewend.

### *Kenmerk plangebied*

De kern Wagenberg ligt op de hoger gelegen zandgronden (van oorsprong vertoont het grondwatersysteem sterke samenhang met bodemkundig onderscheiden gebieden). In het grondwatersysteem is dit gebied infiltratiegebied of intermediair gebied. In intermediaire gebieden wordt het grootste deel van het regenwater oppervlakkig door middel van sloten en riolering afgevoerd. Lokaal en seizoensafhankelijk kunnen zich infiltratiesituaties voordoen. Het geïnfiltreerde water komt in het overgangsgebied tussen de zandgronden en het zeekleigebied (ten noorden van de kernen Wagenberg en Made) weer aan de oppervlakte als kalkrijke diepe kwel, dit is waardevol voor de natuur ter plaatse. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt circa 80 cm beneden het maaiveld, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op circa 120 cm beneden het maaiveld. Het plangebied ligt in een gebied waarin het oppervlaktewaterpeil met behulp van stuwen, inlaten en gemalen kunstmatig in stand wordt gehouden. De regelgeving omtrent het waterbeheer is vastgelegd in de Keur van het waterschap.

### *Maatregelen*

Het plangebied was grotendeels verhard. Er bevond zich diverse bebouwing en het overige gedeelte was grotendeels bestraat. Een deel van het plangebied was in gebruik als weiland. In de toekomstige situatie wordt nieuwe bebouwing opgericht en bestrating aangelegd. Een deel van het gebied wordt in gebruik genomen als tuin of groenvoorziening. Per saldo blijft het verharde oppervlak ten opzichte van de oude situatie gelijk, waardoor de waterhuishoudkundige situatie niet wijzigt. Door realisering van het plan verbetert de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Desondanks zijn de mogelijkheden onderzocht om het relatief schone hemelwater dat op de dakvlakken en bestrating valt, te infiltreren. De bodem is vanwege de lage grondwaterstand en de bodemtype geschikt voor infiltratie. Het relatief schone hemelwater dat op de dakvlakken en bestrating valt, wordt niet aangekoppeld op de riolering. Het betreft een verhard oppervlak van circa 4.869 m<sup>2</sup>. Hiervan bestaat circa 1.600 m<sup>2</sup> uit verharding in het openbare gebied (wegen en parkeerplaatsen). Uitgaande van een bui van T=10, waarbij 40 mm neerslag valt, leidt dit tot een bergingsopgave van 160 m<sup>3</sup>. Dit water zal in het gebied geïnfiltreerd worden. Om 160 m<sup>3</sup> te kunnen bergen is een oppervlakte van circa 1.120 m<sup>2</sup> aan waterpasserende verharding met zuiverende werking nodig. Deze oppervlakte kan gevonden worden in de openbare ruimte. Hiervoor wordt verwezen naar het rioleringsplan.

Daarnaast dient getoetst te worden aan een T=100 neerslaggebeurtenis om aan de normen van het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen. Dergelijke neerslaggebeurtenissen mogen niet leiden tot overlast aan bebouwing. Bij een T=100 bui wordt uitgegaan van een bui van 65 mm. Hieruit volgt een hoeveelheid neerslag in het plangebied van 260 m<sup>3</sup>, 100 m<sup>3</sup> meer dan bij een T=10 bui. Indien deze hoeveelheid verspreid wordt over de verharding in de openbare ruimte betekent dit dat er 6 cm water op straat staat. Deze hoeveelheid kan tussen de trottoirbanden geborgen worden. Voor de uitwerking van de opvang van deze hoeveelheid hemelwater wordt verwezen naar het rioleringsplan.

#### *Rioleringsplan plangebied*

In juni 2010 is in samenspraak met het waterschap een rioleringsplan opgesteld. In het plan wordt, in aanvulling op de watertoets, toegelicht hoe het plangebied hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt. Dit rioleringsplan is als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting. Het rioleringsplan heeft de goedkeuring van het waterschap Brabantse Delta. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die het waterschap stelt met de beleidsregel 'hydraulische randvoorwaarden', zodat de ontwikkeling hydrologisch neutraal tot stand komt voor wat betreft de afvoer van hemelwater. Uit het rioleringsplan komt ook naar voren hoe de DWA-riolering wordt ingericht. Deze riolering wordt aangesloten op de Thijsseweg.

#### *Uitlogende materialen*

In het plangebied zijn alleen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De vervuiling van deze bedrijven is vergelijkbaar met de vervuiling afkomstig uit stedelijk gebied. De mogelijke vervuiling afkomstig van verkeer wordt gezuiverd door de waterdoorlatende verharding, alvorens het infiltreert in de bodem.

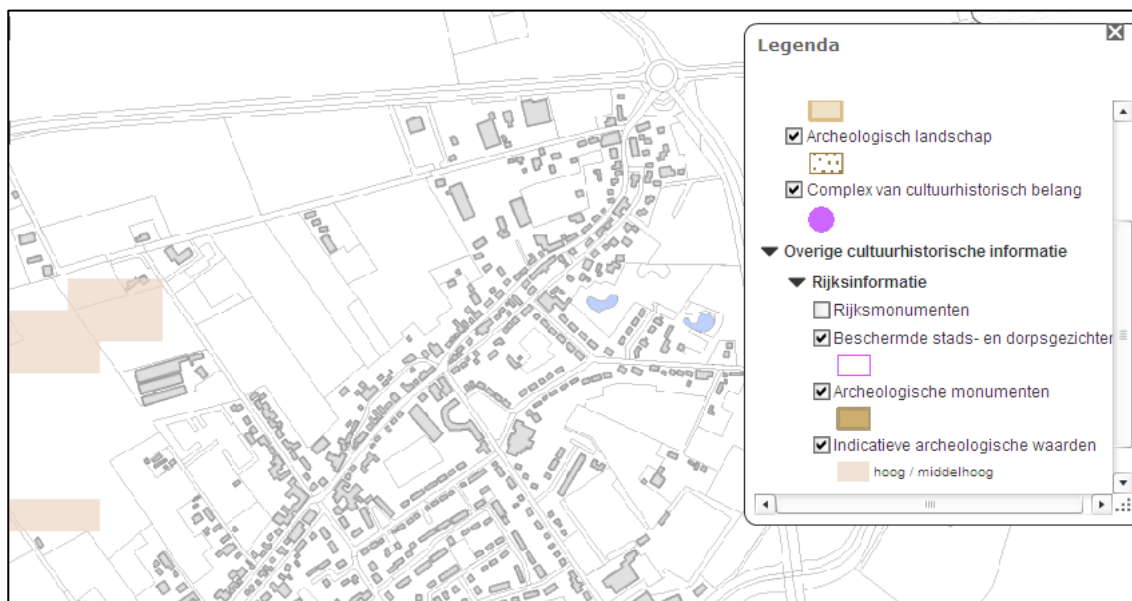
### **5.4 Cultuurhistorie en archeologie**

#### *Cultuurhistorie*

Als onderdeel van de Verordening ruimte is er een nieuwe cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door toedoen van onderhavig plan aangetast (zouden) kunnen worden. Wel worden er waarden aangegeven nabij het plangebied. Deze waarden concentreren zich rondom de Brouwerijstraat. Het betreft de Brouwerijstraat zelf (als historisch-geografisch element van redelijk hoge waarde) en de panden aan de Brouwerijstraat 20, 22, 23, 25 en 27 (historische bouwkunst, panden die derhalve het straatbeeld typeren).

De nieuwe ontwikkelingen vinden op enige afstand van de Brouwerijstraat plaats en zijn vanaf deze weg nauwelijks zichtbaar. Wel zal het langzaam verkeer op de Brouwerijstraat worden ontsloten. Omdat er in de huidige situatie ook al een ontsluiting ter plaatse aanwezig is, zal dit geen gevolgen hebben voor de Brouwerijstraat of de daar gelegen historische panden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010. Het plangebied is met de rode cirkel aangeduid.*

### *Archeologie*

Het plangebied heeft volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 een lage archeologische verwachtingswaarde. Bovendien is in het plangebied het bodemarchief voor een groot gedeelte verstoord door de aanleg van verharding, gebouwen en ondergrondse infrastructuur van de voormalige bedrijfsgebouwen. In verband met de nieuwe ontwikkeling zijn deze gebouwen reeds gesloopt en is het plangebied bouwrijp gemaakt. Aangenomen mag worden dat hiermee geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel zal te allen tijde van de bouwwerkzaamheden de zorgplicht in acht worden genomen indien mogelijk archeologisch waardevolle vondsten worden aangetroffen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 5.5 **Flora en fauna**

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is voor het plangebied door Aveco de Bondt in september 2011 een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 3 toegevoegd. De conclusies van de quickscan staan hieronder weergegeven.

### *Conclusies*

Uit het veldonderzoek en de bureaustudie blijkt het braakliggende plangebied geen leefgebied van strikt beschermde soorten. Effecten op eventueel aanwezige soorten, zoals foeragerende vleermuizen of broedende vogels langs randen, zijn uitgesloten óf makkelijk te voorkomen. Indien men het plangebied voor langere tijd braak laat liggen en deze verruigt kan eventueel geschikt biotoop ontstaan voor broedvogels. Broedvogels worden verwacht in bomen aan de rand van het plangebied. De gewenste ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect.

## 5.6 Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- 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).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Door Aveco de Bondt is in september 2011 een onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanuit verschillende wegen op de gevels van de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied. De bijbehorende rapportage is als bijlage 4 toegevoegd. De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

### *Conclusies*

Als gevolg van de ten noorden van het plangebied gelegen provinciale weg Brandestraat (N285) bedraagt de maximale geluidbelasting op de meest noordelijke gevel van de meest noordelijke woning uit het plangebied 51 dB voor wat betreft verblijfsruimten op de derde of vierde verdieping (inclusief aftrek 2 dB ex artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. Deze conclusie is echter getrokken aan de hand van het stedenbouwkundig model waarbij uit is gegaan van de maximaal toegestane bouw mogelijkheden in onderhavig bestemmingsplan. In dit bouwplan worden echter geen verblijfsruimten op de derde en vierde bouwlaag gerealiseerd. De maximale geluidbelasting bedraagt dan 48 dB.

Ten gevolge van de Thijssenweg (30 km/uur en niet onderzoeksplichtig) bedraagt de maximale geluidbelasting op uitsluitend de meest noordelijke woning 53 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Op de overige woningen bedraagt de geluidbelasting vanuit de Thijssenweg minder dan 48 dB. Ten gevolge van de Brouwerijstraat (30 km/uur en niet onderzoeksplichtig) bedraagt de geluidbelasting maximaal 48 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) op alle woningen in het gehele plangebied.

Op grond van het onderzoek wordt de herontwikkeling van het plangebied niet belemmerd door het aspect wegverkeerslawaai.



## 5.7 **Bedrijven en milieuzonering**

### **Milieuzonering vanuit de omgeving**

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 2009' van de VNG. Bedrijven zijn 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 zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In onderhavig plangebied is een mix van wonen met werken voorzien. Werken is binnen deze ontwikkelingslocatie maximaal ingeschaald op categorie-2 activiteiten conform de VNG-publicatie. In de directe omgeving van het plangebied komen diverse ruimtelijke functies voor (bedrijven, wonen, agrarisch) zodat, conform de VNG-publicatie, gesproken worden van een 'gemengd gebied'. De afstandseis uit de afstandentabel uit de VNG-publicatie kan daardoor teruggebracht worden met één stap. De maximale afstand van categorie-2 bedrijven bedraagt dan 10 meter vanaf de grens van de inrichting tot de dichtstbijzijnde gevel van een gevoelig object (lees woning).

#### *Invloed van omliggende bedrijven op de ontwikkeling*

In en rond het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig dat mogelijk hinder kan veroorzaken. De invloed van deze bedrijven voor de ontwikkeling van het plangebied is in het verleden onder meer door de Regionale Milieudienst West-Brabant onderzocht (onderzoek van 24 februari 2004). Anno 2011 zijn voor het plangebied de volgende bedrijfslocaties relevant voor het plangebied:

#### *Diverse bedrijven aan de noordzijde van de Thijssenweg*

Aan de noordzijde van de Thijssenweg worden, conform het bestemmingsplan, bedrijven toegelaten die in categorie 2 vallen. De aan te houden afstand bij een categorie 2-bedrijf is op grond van de VNG brochure 10 meter bij een gemengd gebied. De werkelijke afstand tussen de bedrijfspercelen en de ontwikkelingslocatie is circa 20 meter. Wat dit betreft zijn er geen belemmeringen voor de bouw van woningen.

#### *Thijssenweg 19, Bouw- en aannemersbedrijf Krijnen bv*

In principe dient dit bedrijf een afstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk aan te houden. Volgens de VNG-brochure is het aspect 'geluid' bepalend. Op deze locatie (bedrijven en woningen), is sprake van een drukke omgeving. De afstandseis kan in dit geval voor geluid met één stap teruggebracht worden, tot 10 meter. In het stedenbouwkundig plan worden de woningen op minimaal 10 meter van het bedrijfsperceel aan de Thijssenweg 19 geprojecteerd. De aanwezigheid van dit bedrijf vormt, met de genoemde maatregel, geen belemmering voor de bouw van de woningen.

*Thijssenweg 19a, Vermunt constructiewerkplaats en verwarmingsinstallatiebedrijf*

In de milieuvergunning van het bedrijf Vermunt is bepaald dat ter plaatse van woningen van derden een normstelling voor het equivalente geluidsniveau geldt van maximaal 50 dB etmaalwaarde minimaal 40 dB etmaalwaarde (een zogenaamd zwevend geluidvoorschrift, afhankelijk van het referentieniveau ter plaatse).

De gewenste ontwikkeling betekent een verandering in de omgeving. De bebouwing in het plangebied is geamoveerd, waardoor de geluidssituatie voor de omliggende woningen verandert. Bovendien worden nieuwe woningen opgericht op korte afstand van het bedrijf Vermunt. Voor de nieuwe woningen in het noordelijke deel van het plangebied worden geen problemen verwacht, aangezien er twee nieuwe woningen op het perceel aan de Thijssenweg 19a zijn opgericht. Deze twee nieuwe woningen zijn op kortere afstand gebouwd dan de geprojecteerde woningen in het plangebied en bij de woningen aan de Thijssenweg 19a is geen overschrijding van geluidhinder geconstateerd.

De voorziene woningen in het zuidelijke deel van het plangebied bevinden zich op kortere afstand van het bedrijf dan in de bestaande situatie het geval is. Derhalve is er reeds een akoestisch onderzoek verricht (akoestisch onderzoek S&W Consultancy uit 2007, toegevoegd als bijlage 5) om vast te stellen wat de feitelijke geluidbelasting als gevolg van de activiteiten van het bedrijf Vermunt op de nieuwe woningen is. Er is gecontroleerd of het bedrijf ook in de nieuwe situatie voldoet aan de geluideisen die worden gesteld in de Wet milieubeheer.

Er zijn twee verschillende berekeningsniveaus onderscheiden:

- Langetijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de activiteiten in de inrichting en op het terrein van de inrichting;
- Maximale geluidsniveaus ten gevolge van de activiteiten in de oprichting en op het terrein van de inrichting.

Het hoogst berekende langetijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de inrichting bedraagt 37 dB etmaalwaarde. Dit is lager dan de normstelling van 50 dB, zodat op dit punt wordt voldaan aan de vergunningsvoorschriften.

Het hoogst berekende maximale geluidniveau ten gevolge van de inrichting bedraagt 58 dB etmaalwaarde en wordt veroorzaakt door rijdende vrachtwagens. Dit is lager dan de normstelling van 70 dB, zodat op dit punt wordt voldaan de Wet milieubeheer.

In oktober 2011 is het milieudossier van het bedrijf geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich sinds 2007 geen veranderingen in de milieuvergunning hebben plaatsgevonden. Naar aanleiding van het onderzoek uit 2007 kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling dan ook tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt en kan het bedrijf Vermunt zijn vergunde activiteiten voortzetten.

*Geurhinder*

Naast de bepaling van de mogelijke milieuhinder van nabij gelegen bedrijven is ook de geurhinder van de meest nabij gelegen agrarische bedrijven in kaart gebracht. Door Van Dun Advies is in december 2011 in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij een onderzoek

verricht naar de geurbelasting op de geurgevoelige objecten (lees woningen) binnen het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd.

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren. Het plangebied voor de nieuw te bouwen woningen ligt binnen de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Zonzeelseweg 7. Binnen deze contour zijn reeds verschillende geurgevoelige objecten aanwezig die dicht bij de veehouderij zijn gelegen, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij niet verder worden beperkt.

Vervolgens kan worden gesteld dat de nieuw te bouwen woningen gerealiseerd worden in een gebied waar een redelijk goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Een redelijk goed woon- en leefklimaat kan worden beschouwd als een aanvaardbaar klimaat.

Derhalve kan geconcludeerd dat de realisatie van de woningen, vanuit het oogpunt geurhinder, geen beperkingen ondervindt voor omliggende agrarische bedrijven en dus voldoet aan de bestaande wetgeving. Ook de realisatie van de woningen kan worden toegestaan, doordat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Doordat er voor de agrarische bedrijven reeds een overbelaste situatie is zal het woon- en leefklimaat ter plaatse niet meer verslechteren. Bij ieder ontwikkeling op het agrarisch bedrijf zal de voorgrondbelasting (en dus ook de achtergrondbelasting) verder afnemen waardoor ook het woon- en leefklimaat nog verder verbeterd.

#### **Invloed van de ontwikkeling op de omgeving**

In de omgeving van het plangebied liggen diverse woningen, aan de Brouwerijstraat en de Thijssenweg. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven, zoals het initiatief voorstaat, moet rekening worden gehouden met de woningen in de omgeving van de bedrijfslocatie. Hierbij wordt eveneens uitgegaan van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009', waarin de in beginsel aan te houden afstanden tussen de gevel van de woning en de perceelsgrens van het bedrijf staan vermeld. Bij een bedrijfsactiviteit in categorie 1 hoort een afstand van 10 meter en bij een bedrijfsactiviteit in categorie 2 hoort een afstand van 30 meter. Hierbij wordt uitgegaan van een bedrijf in een rustige woonomgeving met weinig verkeer. Omdat met de ontwikkeling van het plangebied de verstedelijking toeneemt, met een combinatie van wonen en werken, kan de afstandsnorm worden verlaagd tot 10 meter.

Bedrijven in categorie 1 kunnen zonder meer worden toegestaan in het plangebied en voor bedrijven in categorie 2 dient minimaal 10 meter afstand tot burgerwoningen te worden bewaard. Deze afstandsnorm geldt niet voor bedrijfswoningen; deze zijn wel op kortere afstand van een categorie 2 bedrijf mogelijk. Het is ook mogelijk om, na afwijking, bedrijven in milieucategorie 3.1 toe te laten, voor zover de feitelijke milieuhinder gelijk is aan een bedrijf in categorie 1 of 2. Ook hierbij geldt de minimale eis van 10 meter ten opzichte van een reguliere woning. De afstand wordt bepaald door te meten vanaf de rand van het perceel van het bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde burgerwoning.

## 5.8 Externe veiligheid

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

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

### *Ad. 1 Inrichtingen*

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

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van de Brouwerijstraat 25a in Wagenberg aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (zie onderstaande afbeelding).

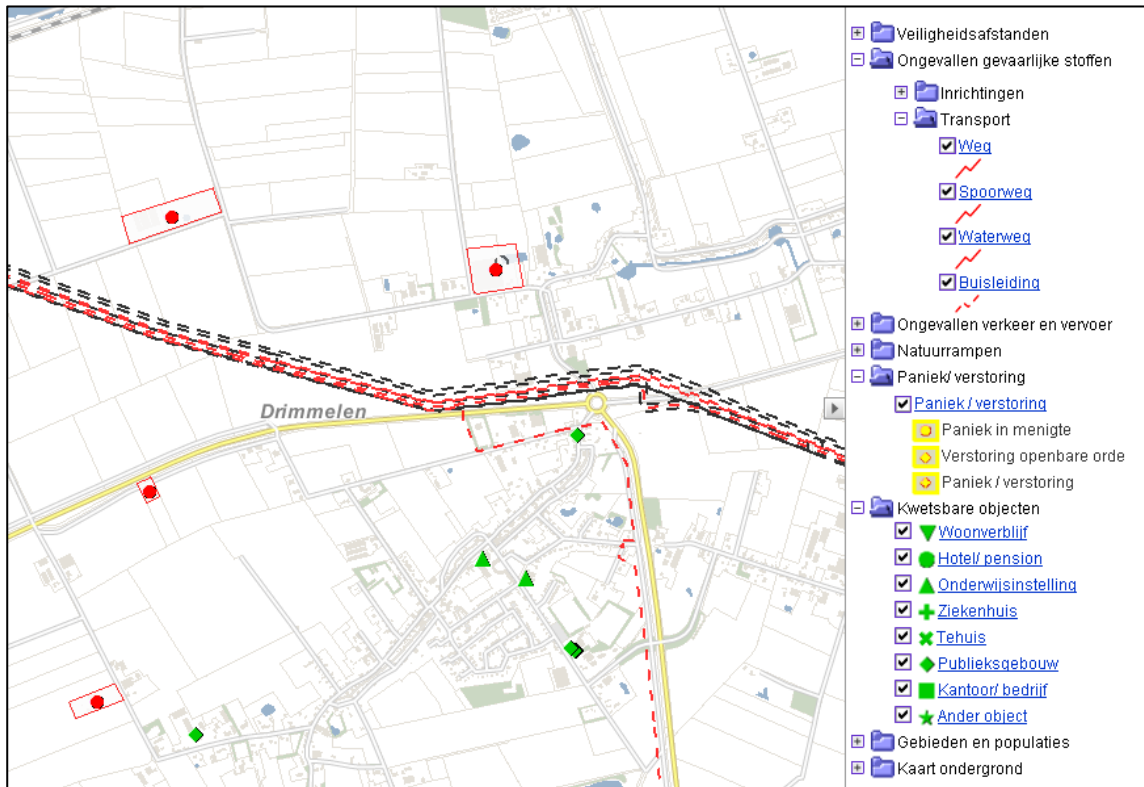
### *Ad. 2 Transport*

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van het plangebied aan de Brouwerijstraat 25a in Wagenberg zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Ten noorden van het plangebied, onder de Thijssenweg, bevindt zich een aardgasleiding. Deze gasleiding bevat een vrijwaringsstrook van vier meter aan weerszijden van de leiding, die als beschermingszone dient. Deze strook ligt echter niet in het plangebied. Het aspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.



*Uitsnede risicokaart. Het plangebied is met een blauwe cirkel weergegeven. Bron: provincie Noord-Brabant.*

### Ad. 3 Luchthavens

Het plangebied is niet gelegen in het radarverstoringgebied van een luchthaven.

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

## 5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ten noorden van het plangebied, onder de Thijssenweg, bevindt zich een aardgasleiding. Deze gasleiding bevat een vrijwaringsstrook van vier meter aan weerszijden van de leiding, die als beschermingszone dient. Deze strook ligt echter niet in het plangebied. Het aspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 5.10 Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

Onderhavig project betreft de realisatie van maximaal 8 woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

## 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
4. 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;
5. 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 tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Door het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.





## 7 JURIDISCHE PLANASPECTEN

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het bouwplan voor de Brouwerijstraat 25a ruimtelijk en functioneel in het bestemmingsplan is vertaald. Van belang is dat het bestemmingsplan zowel het ontwikkelingskader geeft voor het plangebied, als het kader voor beheer en handhaving van het plangebied.

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

### 7.2 Opbouw van de bestemmingsregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

- Artikel 1 Begrippen;
- Artikel 2 Wijze van meten.

Beide artikelen hoeven geen nadere toelichting.

#### *Hoofdstuk 2: Bestemmingregels*

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. 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 werken, 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. In paragraaf 7.3 wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- anti-dubbelregel;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene procedureregels.

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

### **7.3 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen**

Hieronder worden de bestemmingen besproken die in het plangebied voorkomen.

*Bedrijf*

Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt één bedrijf tot en met categorie 2 toegelaten. Binnen de bestemming mag tevens één bedrijfswoning worden opgericht.

*Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de gronden die dienen voor de ontsluiting van het gebied. Binnen de bestemming is ruimte voor de oprichting van een haag, een langzaam verkeersverbinding en parkeren.

*Wonen - 1*

De bestemming 'Wonen - 1' biedt de mogelijkheid tot de realisatie van vier vrijstaande woningen. Binnen de woningen zijn een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf direct mogelijk, mits voldaan wordt aan de vermelde voorwaarden.

*Wonen – 2*

De bestemming 'Wonen - 2' biedt de mogelijkheid tot de realisatie van drie vrijstaande woningen inclusief bedrijfsruimte tot 250 m<sup>2</sup>. Ter plaats zijn zakelijke dienstverlening en bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan.

## 8 INSPRAAK EN OVERLEG

### 8.1 Algemeen

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie via inspraak, overleg en zienswijzen. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### 8.2 Inspraak

De gemeente heeft besloten op grond van de inspraakverordening geen voorontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak. Gezien de lange termijn van planvorming zijn belangstellenden reeds in de mogelijkheid geweest kennis te nemen van het plan.

### 8.3 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is ex artikel 3.1.1 Bro naar de volgende bestuurlijke instanties gezonden:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Intergasnetbeheer;
3. Enexis;
4. Brandweer Midden- en West-Brabant;
5. Waterschap Brabantse Delta;
6. Regioarcheoloog, Regiobureau Breda.

#### *Reacties*

De volgende instanties hebben een reactie gegeven. Deze zijn als bijlage 7 aan onderhavig plan toegevoegd.

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

1	Reactie	Beantwoording
	Geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.

Intergasnetbeheer, Postbus 179, 4900 AD te Oosterhout

2	Reactie	Beantwoording
	Geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.

Enexis, Postbus 856, 5201 AW te 's-Hertogenbosch

3	Reactie	Beantwoording
	Geen opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.

Brandweer Midden- en West-Brabant, Postbus 3208, 5003 DE Tilburg

4	Reactie	Beantwoording
	<p>De brandweer geeft ten eerste aan dat in het plangebied een primaire bluswatervoorziening dient te worden aangelegd. Ook dient in de nabijheid een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn.</p> <p>Ten tweede dienen alle in het plangebied opgenomen toegangswegen ten alle tijden bereikbaar te zijn.</p>	<p>Het plan voldoet aan de eisen van de brandweer.</p>

Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

5	Reactie	Beantwoording
	<p>Het waterschap heeft een per brief d.d. 22 december 2011 een negatief wateradvies gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Uit het plan blijkt niet dat voldaan wordt aan de hydraulische randvoorwaarden zoals gehanteerd door het waterschap. Het waterschap wenst inzicht te krijgen in de grondwatersituatie, de doorlatendheid van de bodem en het lokale oppervlaktewatersysteem om te bepalen wat de retentieopgave is.</p>	<p>De toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid met het reeds in juni 2010 opgestelde rioleringsplan. Dit rioleringsplan is opgesteld aan de hand van de hydraulische randvoorwaarden en is door het waterschap goedgekeurd.</p>

Regioarcheoloog, Regiobureau West-Brabant, Postbus 503, 4870 AM Etten-Leur

6	Reactie	Beantwoording
	<p>Het Regiobureau West-Brabant heeft op de paragraaf archeologie, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, gereageerd. Het bureau adviseert dat de opgenomen paragraaf onvoldoende de eventuele archeologische waarden beschermt. Aan de hand van de gemeentelijke concept archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek dient te bepalen of er daadwerkelijk waarden zijn.</p>	<p>De gemeente weerlegt als bevoegd gezag het advies van het Regiobureau. Er is sprake van een concept beleidsadvieskaart en de provinciale archeologische waardenkaart geeft aan dat er sprake is van een lage archeologische waarde. Ook de voorgeschiedenis van het plangebied, namelijk bouw en inmiddels al weer sloop van de bedrijfsgebouwen alsmede het bouwrijp maken van het gehele plangebied, zorgt ervoor dat aangenomen mag worden dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn. Wel zal te allen tijde van de bouwwerkzaamheden de zorgplicht in acht worden genomen.</p>

## 9 VASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 10 februari 2012 tot en met 22 maart 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

De zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. In de bijlage is de samenvatting van de zienswijze alsmede de beantwoording daarvan opgenomen. De beantwoording van twee zienswijzen heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

### *Vaststelling*

Het bestemmingsplan is, rekening houdend met het bovenstaande, door de gemeenteraad vastgesteld op 24 mei 2012.

