

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

*telefoon*

076 - 5225262

*fax*

076 - 5213812

*email*

info@c5s.nl

*internet*

www.c5s.nl

*kvk Breda*

20083802

# Gemeente Drimmelen

## Bestemmingsplan "Postweg", te Wagenberg



# **Gemeente Drimmelen**

## **Bestemmingsplan "Postweg", te Wagenberg**

### **Inhoud**

1. toelichting
  2. bestemmingsregels
  3. verbeelding
- id-nr: NL.IMRO.1719.3bp11postweg-vg01  
d.d.: 24-08-2011

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

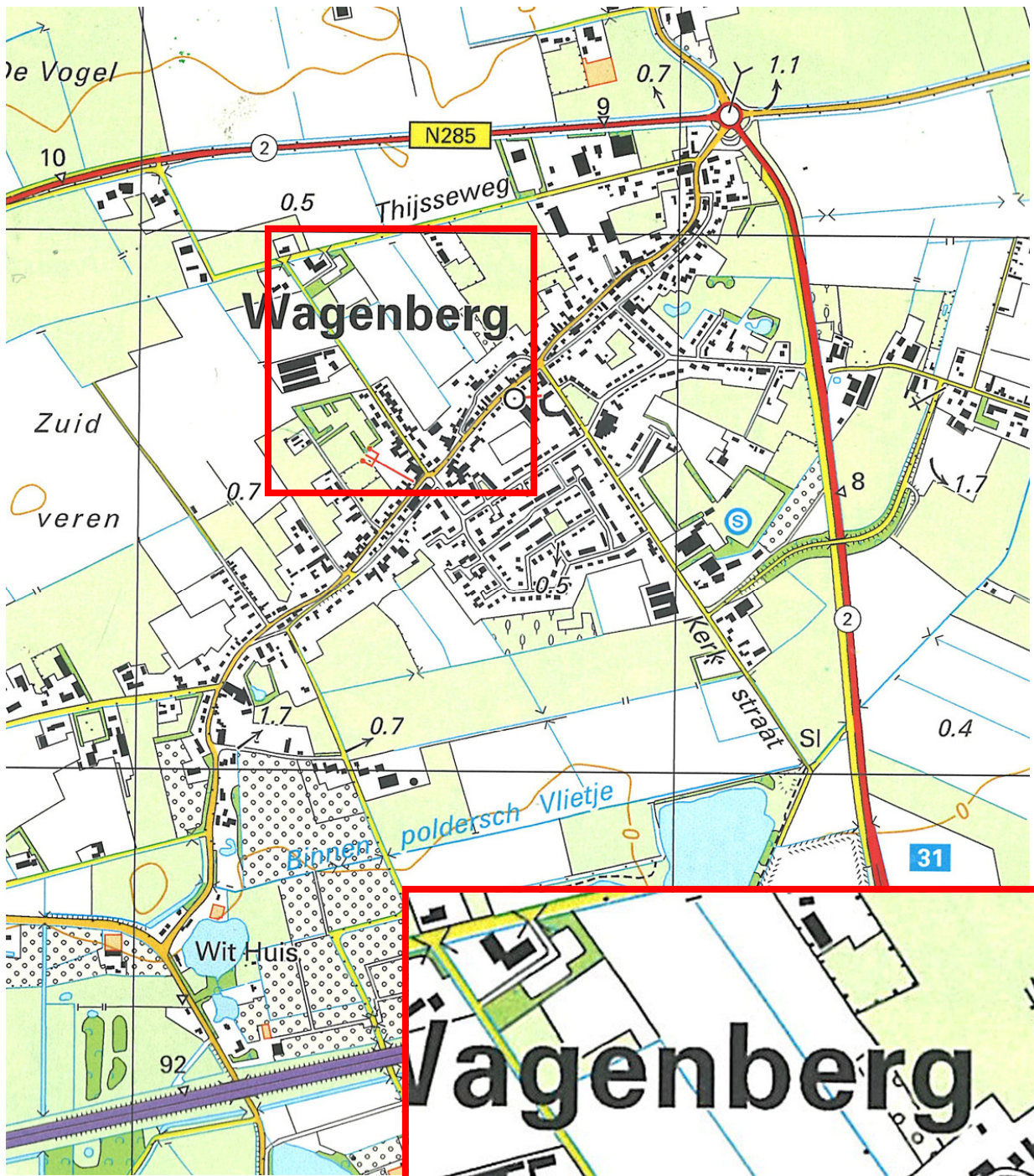


**Toelichting**

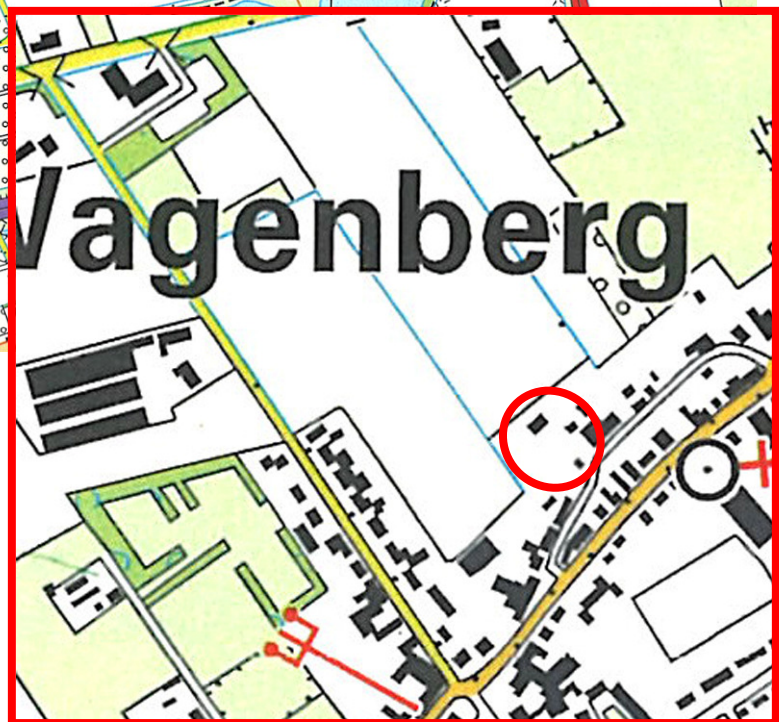


## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ruimtelijke analyse bestaande situatie</b>	<b>5</b>
2.1	Ligging	5
2.2	Postweg	5
2.3	Plangebied	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
<b>4</b>	<b>Stedenbouwkundig plan</b>	<b>15</b>
4.1	Verkavelingsopzet en programma	15
4.2	Bebouwing en architectuur	15
4.3	Verkeer en parkeren	15
<b>5</b>	<b>Milieutechnische onderzoeken</b>	<b>17</b>
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	17
5.2	Water	17
5.3	Bodem	19
5.4	Flora en fauna	19
5.5	Luchtkwaliteit	20
5.6	Bedrijven en milieuzonering	21
5.7	Wegverkeerslawaaï	21
5.8	Kabels en leidingen	21
5.9	Externe veiligheid	23
<b>6</b>	<b>Juridische plantoelichting</b>	<b>25</b>
6.1	Inleiding	25
6.2	Verbeelding	25
6.3	Bestemmingsplanregels	25
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Resultaten van de planologische procedure (inloopavond, vooroverleg, inspraak en zienswijzen)</b>	<b>31</b>
8.1	Vooroverleg	31
8.2	Inloopavond en inspraakreacties	31



Topografische kaart



Toelichting



## 1 INLEIDING

Cofier B.V. is in samenwerking met Volksbelang voornemens om op gronden gelegen aan de Postweg te Wagenberg diverse woningen te realiseren. Het betreft hier in totaal 12 grondgebonden woningen waarvan 10 starterswoningen.

De realisatie van de woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien ter plaatse niet meer dan één woning is toegestaan. In januari 2007 is door Compositie 5 stedenbouw b.v. een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in het kader van een vrijstellingsprocedure. Inmiddels is het plan zodanig aangepast dat deze niet meer in de ruimtelijke onderbouwing passend is. Daarnaast hebben de laatste twee jaar veel ontwikkelingen plaatsgevonden op het gebied van wetgeving en digitalisering van ruimtelijke plannen.

Derhalve is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan waarbij het nieuwe stedenbouwkundig plan als uitgangspunt geldt.



*Luchtfoto van het plangebied*

*Toelichting*

## 2 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Postweg te Wagenberg. Deze weg loopt parallel aan de Dorpsstraat en bevindt zich in het noordelijk deel van het dorp, direct grenzend aan het buitengebied. Kadastraal staat het plangebied bekend onder sectie D, nummers 3517 en 3519 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Postweg

De Postweg kan worden gekarakteriseerd als een achterstraatje van de Dorpsstraat. Aan één zijde van de straat bestaat de bebouwing uit de achterkanten van de bebouwing die in hoofdzaak op de Dorpsstraat is georiënteerd. Het betreft vaak bijgebouwen, garages en schuren die op de Postweg gesitueerd zijn. Aan de andere zijde is de bebouwing aan de Postweg zeer divers. Deze bebouwing grenst direct aan het open buitengebied.

Verder opvallend is het betrekkelijk kronkelige verloop van de straat, met name ter hoogte van het plangebied.



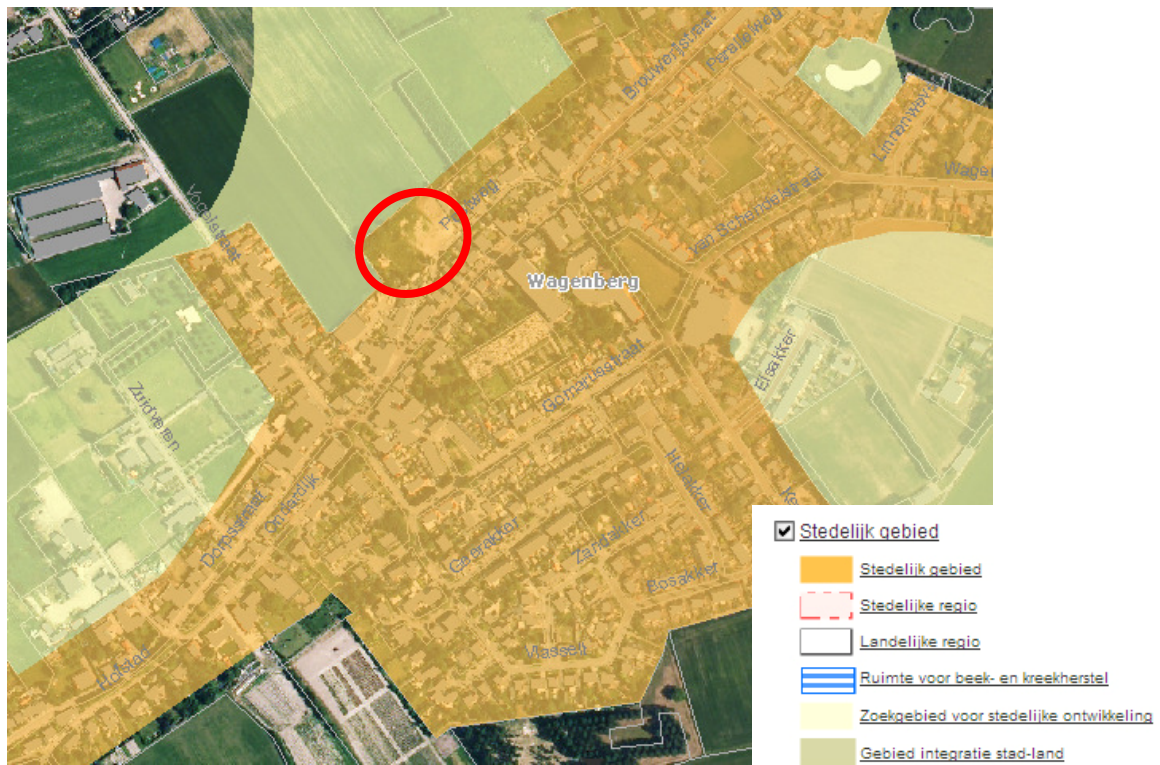
*Postweg in noordoostelijke richting*



*Postweg in zuidwestelijke richting*

### 2.3 Plangebied

Voorheen was er binnen het plangebied een in onbruik geraakte boerderij gelegen, bestaande uit een hoofdgebouw (woning en schuur) en enkele kleinere bedrijfsgebouwen. Inmiddels is deze bebouwing gesloopt, het plangebied is dan ook onbebouwd en braakliggend (zie luchtfoto).



Uitsnede kaartbeeld "Stedelijk gebied", Verordening ruimte 2011



Uitsnede structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 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 Gedeputeerde 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 voor het overgrote deel gelegen binnen stedelijk gebied. Enkel een klein deel van de achtertuinen van de vrijstaande woningen ligt op gronden die vallen binnen de aanduiding "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling".

Als bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen de gebieden aangeduid als:

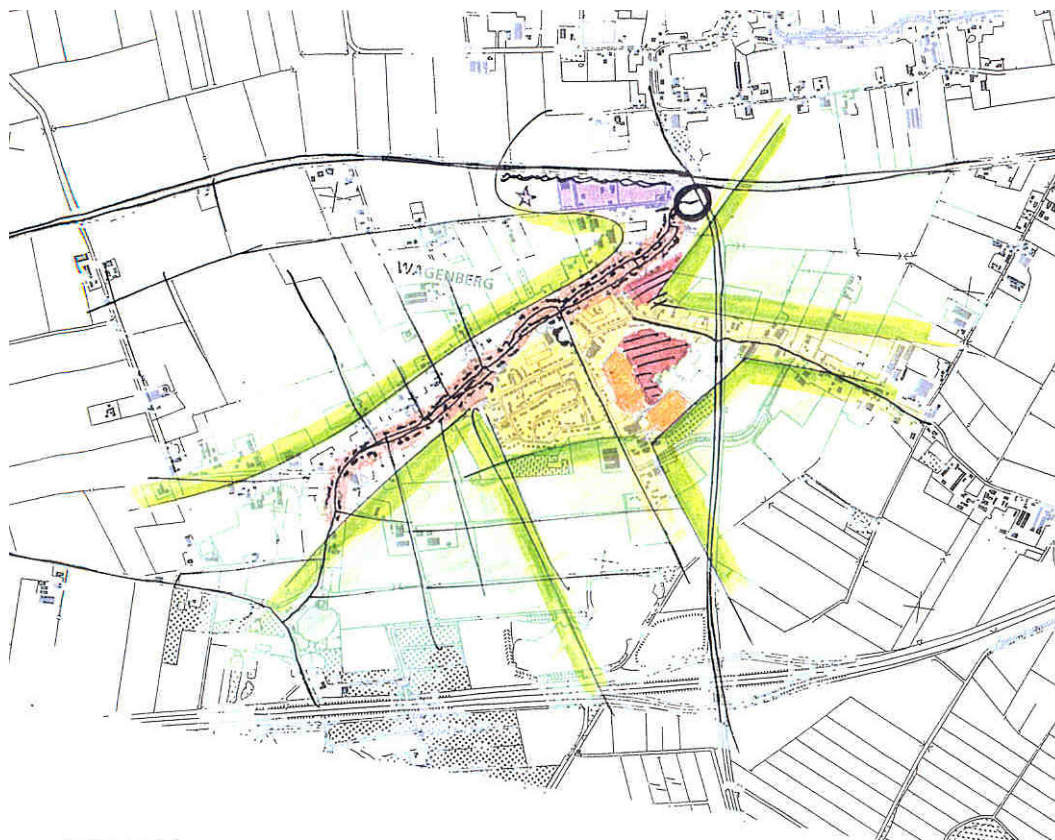
- a. stedelijk concentratiegebied, en
- b. kern in landelijk gebied

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

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

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

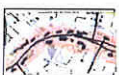
De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke 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 aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.



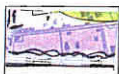
**Sportvoorzieningen**



**Geplande woningbouw  
binnen contour**



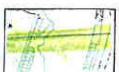
**Verdichten op maat  
Herinrichting dorpskerf**



**Bedrijvigheid inpassen in  
beeld**



**Entree verbeteren**



**Contouren**



**Opvang lokale bedrijven in  
het kader van saneringsbeleid**

*Kernenkaart Wagenberg, structuurvisie*

*Toelichting*

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

Onderhavig plan betreft de realisatie van 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.

### 3.2 Gemeentelijk beleid

#### *StructuurvisiePlus gemeente Drimmelen*

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

#### Efficiënt ruimtegebruik

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

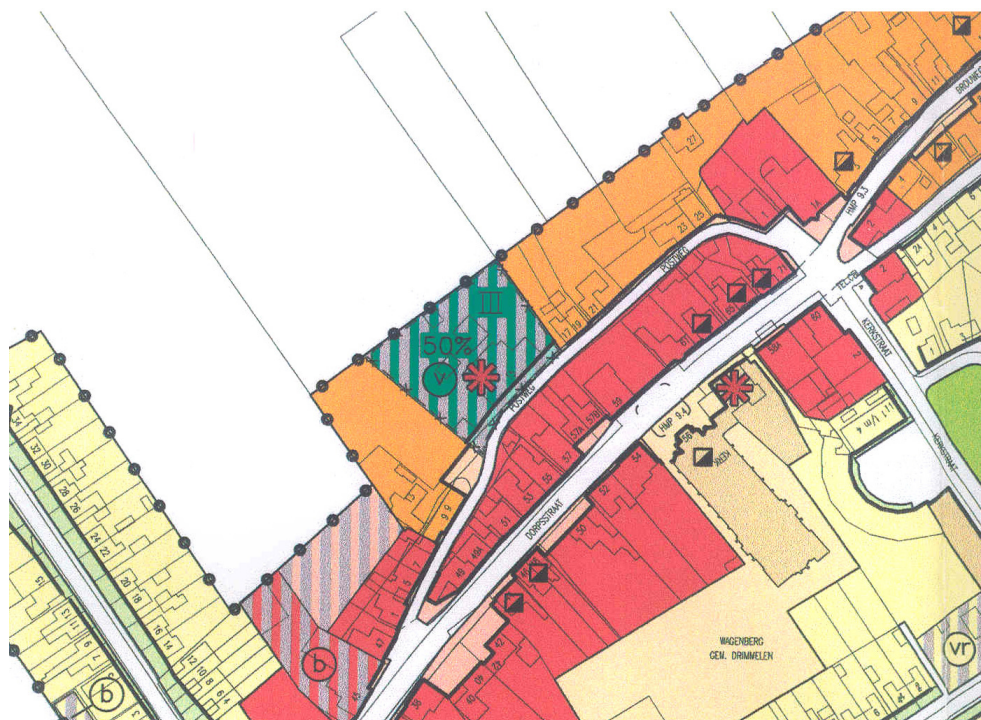
Het saneren van verstorende bedrijvigheid in de kernen is hiernaast een kwalitatief aandachtspunt. Het vervangen van een voormalige veehouderij door woningbouw past hier goed in.

#### Volkshuisvesting

Van belang is de nieuwbouw aan te passen aan de vraag. Onder meer speelt hierbij dat er te weinig aanbod is aan starterswoningen. Onderhavig plan speelt hier op in.

#### 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.



## VERKLARING

### BESTEMMINGEN



*Uitsnede plankaart, vigerend bestemmingsplan Kern Wageningen*

*Toelichting*



Verder geldt dat er een beperkt aantal inbreidingskansen in het dorp ligt.

#### *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.

#### *Vigerend Bestemmingsplan "Kern Wagenberg"(2003)*

##### Agrarische doeleinden

Op het plangebied ligt momenteel de bestemming "agrarische doeleinden". De als zodanig op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, bijbehorende voorziening, gebruik als weiland. De aanduidingen geven aan dat er ter plaatse een veehouderijbedrijf gevestigd mag zijn en dat wonen ter plaatse mogelijk is in één dienstwoning.

##### Wijzigingslocatie III

Het plangebied is in het bestemmingsplan aangewezen als wijzigingslocatie III. Hiervoor geldt dat B&W bevoegd zijn de geldende bestemming "agrarische doeleinden" te wijzigen in de bestemming "gemengde doeleinden 2". Dit is de bestemming waarin ook de overige bebouwing aan de Postweg gelegen is (alsmede de meeste bebouwing aan het (dubbel)lint). De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een veelheid van functies (woondoeleinden, zakelijke publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden (cat. 1 en 2), detailhandel, horeca en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

De realisatie van de 12 woningen is niet passend binnen de vigerende bestemming. Aangezien het plangebied ook deels buiten de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan voor de kern gelegen is, wordt van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt.

### Bestemmingsplan Buitengebied



Verhouding bestemmingsplannen ten opzichte van het plangebied

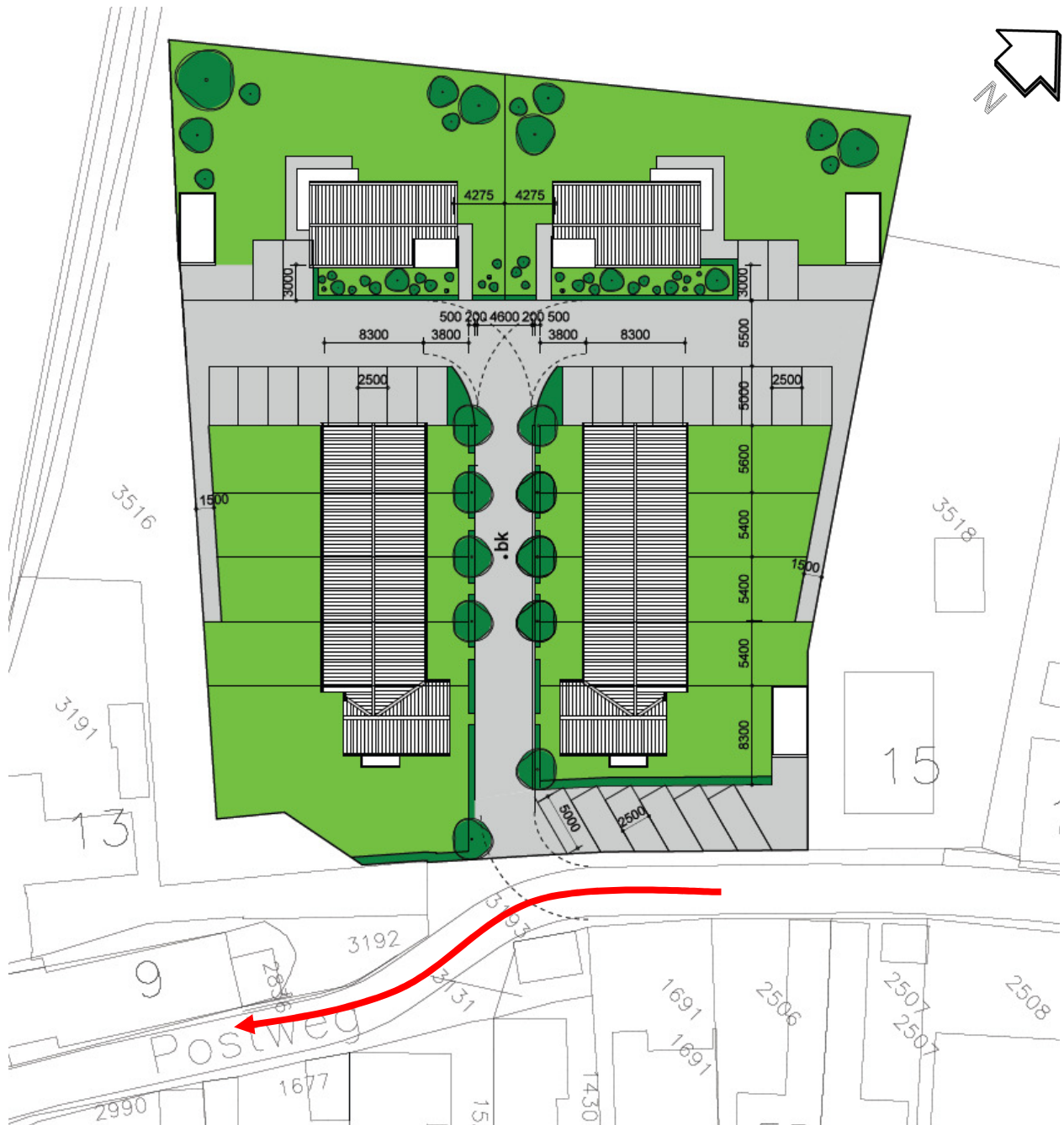
Middels onderhavig plan wordt een nieuwe juridische basis gecreëerd voor de realisatie van de 12 woningen.

*Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied"*

Het achterste deel van de tuinen van de vrijstaande woningen ligt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit plan is door de raad vastgesteld op 10 september 1998 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 27 april 1999.

Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming. Het gebruik van de gronden ten behoeve van tuin is hier in toegestaan.

Ten behoeve van een heldere en uniforme regeling voor het plangebied is gekozen om ook dit deel van het plangebied te betrekken bij onderhavig bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig plan

← Gewenste verkeerstrom

## **4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

### **4.1 Verkavelingsopzet en programma**

Onderhavig plan betreft de realisatie van in totaal 12 woningen. Deze woningen zijn onderverdeeld in 10 starterswoningen (aaneengebouwd) en 2 woningen (vrijstaand) gericht op het duurder segment.

Vanaf de Postweg wordt de entree tot het woongebied begeleid door de aaneengebouwde starterswoningen. De entree wordt geaccentueerd door de kopwoningen die ten opzichte van de overige woningen een aantal meter naar voren zijn gepositioneerd. Bij de oostelijke kopwoning is ruimte gereserveerd voor een garage op het achtererf.

De 2 vrijstaande woningen worden haaks op de aaneengebouwde woningen aan de overkant van de (nieuw te realiseren) straat gerealiseerd. Doordat het woongebied enkel vanaf de Postweg te benaderen is, is sprake van een gesloten, op zichzelfstaand woongebied.

### **4.2 Bebouwing en architectuur**

De architectuur en vormgeving van de woningen is nog niet uitgewerkt, wel is helder dat gekozen wordt voor kleuren en materialen die qua uitstraling passend zijn in de dorpse omgeving. In het kader van de omgevingsvergunning ten aanzien van het bouwen worden de woningen qua architectuur verder uitgewerkt.

Voor wat betreft de bouw- en goothoogte wordt uitgegaan van een mogelijkheid van 3 tot 6 meter goothoogte en maximaal 9 meter bouwhoogte. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de woningen niet plat uitgevoerd worden, maar een afgevlakte kap krijgen

### **4.3 Verkeer en parkeren**

Het plangebied is via de Postweg te bereiken. Omdat de nieuwe woningen extra verkeer genereren en de Postweg een vrij smalle straat is, zal een procedure worden gevolgd om eenrichtingsverkeer in te voeren. Het is de bedoeling de Postweg in te rijden vanaf de appartementen bij de voormalige Rabobank. De wettelijke procedure tot het instellen van eenrichtingsverkeer is begin 2011 gestart.

Wat het plangebied zelf betreft is de ontsluitingsstructuur in een T vormgegeven, waarbij richting het westen en oosten sprake is van twee doodlopende gedeeltes.

Wat het parkeren betreft is het zo dat inbreidingslocaties hun eigen parkeerdruk moeten opvangen. Hiermee wordt voorkomen dat het parkeren wordt afgewenteld op de bestaande omgeving.

In overeenstemming met de gemeentelijke parkeernormen is de onderstaande parkeerbalans aangehouden:

- Starterswoningen norm 1,7 \* 8 woningen = 13,6 parkeerplekken

- Halfvrijstaande woningen norm  $1,9 * 2$  woningen = 3,8 parkeerplekken
- Vrijstaande woningen norm  $2,0 * 2$  woningen = 4,0 parkeerplekken
- Totaal benodigde parkeerplekken = 21,4, afgerond 22.

In het plan zijn in totaal 24 parkeerplekken opgenomen. Daarvan zijn in de openbare ruimte 21 parkeerplaatsen opgenomen en zijn op eigen erf nog eens 3 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt, in de vorm van garages. Met de in totaal 24 parkeerplekken die in het plan zijn opgenomen, wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

Naast deze in totaal 24 parkeerplekken, worden aan de zijde van de Postweg 6 extra parkeerplekken opgenomen. Uit de inspraakreacties is gebleken dat er momenteel parkeerproblemen zijn nabij het plangebied aan de Postweg. Dit wordt onder andere veroorzaakt omdat het braakliggende plangebied door omwonenden wordt gebruikt als parkeerterrein. Uit recente tellingen van Gemeente Drimmelen is gebleken dat het gaat om een tekort van maximaal 5 à 6 parkeerplekken. Om die reden is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan de bebouwing circa 5 meter naar het noord-westen verschoven, waardoor 6 parkeerplekken kunnen worden toegevoegd aan de Postweg.

## 5 MILIEUTECHNISCHE ONDERZOEKEN

### 5.1 Cultuurhistorie en archeologie

#### *Cultuurhistorie*

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

#### *Archeologie*

In het kader van onderhavig plan wordt een advies aangevraagd bij de regioarcheoloog. Uit dit advies zal moeten blijken of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

### 5.2 Water

Door Agel adviseurs is in december 2010 een watertoets uitgevoerd.

In de directe omgeving van het plangebied is geen open water aanwezig. Op ca. 100 m bevinden zich de dichtstbijzijnde waterlopen welke in beheer zijn bij het waterschap (categorie A en B) en op ca. 2,5 km bevindt zich de dichtstbijzijnde hoofdwaterloop (Mark).

Op basis van de Wateratlas Provincie Noord-brabant is bepaald dat de deklaag van het plangebied bestaat uit Laarpolzolgronden, welke zijn opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Daarnaast is middels de wateratlas van de provincie Noord-Brabant bepaald dat het plangebied geschikt is voor infiltratie van regenwater en dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een reconstructieplan, gebiedsplan, Natura 2000 gebied dan wel een gebied welke gekenmerkt is in het kader van de Provinciale Milieu Verordening (grondwaterwingebied, boringsvrije zone, 25-100 jaarszone).

Met behulp van TNO peilbuis B44D0632 is de GHG bepaald op 0,25 m – N.A.P. Op basis van een maaiveldniveau van 0,50 m + N.A.P. komt dit overeen met een GHG van 0,75 m –mv. binnen het plangebied. Peilbuis B44D0632 bevindt zich op een afstand van ca. 1 km van het plangebied en is gebaseerd op gemeten waarden tot en met 2009.

In de Postweg bevindt zich een gemengd betonnen rioolstelsel met een diameter van 300 mm. Het rioolstelsel in de Postweg voert het regen- en afvalwater af op het gemengde rioolstelsel in de Brouwerijstraat.

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de bouw van 12 woningen en 24 parkeerplaatsen, de verkeersafwikkeling geschiedt via een aansluiting op de Postweg. Voor het plangebied dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater zijn vastgesteld door de gemeente Drimmelen en het Waterschap Brabantse Delta.

D.d. 3 december 2010 heeft er telefonisch overleg plaatsgehad met de gemeente Drimmelen. Tijdens dit overleg zijn de mogelijkheden met betrekking tot de verwerking van regenwater besproken aan de hand van de afwegingsstappen beschreven in het waterbeleidsplan 2007-2010.

Uit het overleg is naar voren gekomen dat de gemeente het beleid van het waterschap volgt, er worden geen aanvullende eisen gesteld. Dit houdt in dat er ten behoeve van het waterbezwaar gerekend kan worden met de toename in verhardingsoppervlak t.o.v. de vroegere situatie en dat het regen- en afvalwater gescheiden dient te worden aangeboden tot de perceelsgrens.

Het uitvoeren van de regenwaterstreng als infiltratierool is hierbij niet nodig vanuit de gemeente.

D.d. 22 december 2010 is de watertoets informeel ter beoordeling naar het waterschap verzonden. Als reactie heeft het waterschap d.d. 22 december 2010 aangegeven dat wanneer het plan formeel wordt ingediend goedkeuring zal worden verleend. Het beleid van het waterschap is goed verwerkt in het document. Aandachtspunt is wel dat het oppervlaktewater welke het hemelwater in de toekomst moet ontvangen toereikend dient te zijn. Indien dit in de huidige situatie niet geval is, dan worden hiervoor maatregelen genomen.

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. Uitgegaan wordt hierbij van de situatie voor de sloop van de boerderij.

In de vroegere situatie was 13 % (422 m<sup>2</sup>) van het totale oppervlak verhard. In de toekomstige situatie is 49 % (1.569 m<sup>2</sup>) van het totale oppervlak verhard. Het blijkt dat het totale verhardingsoppervlak met 1.147 m<sup>2</sup> toeneemt.

Indien de ontwikkeling in kwestie een toename in verhard oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup> of meer tot gevolg heeft wordt er retentie geëist. In onderhavig geval is hier geen sprake van. Derhalve is het conform de beleidsregels van het waterschap dus geoorloofd het regenwater zonder retentie direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

D.d. 3 december 2010 is door de gemeente de voorkeur uitgesproken een gescheiden stelsel aan te leggen binnen het plangebied. De afwegingsstappen beschreven in het waterplan hebben hierbij als uitgangspunt gediend.

In navolging van het telefonisch overleg d.d. 3 december 2010 en conform het beleid van het waterschap wordt daarom geadviseerd het afval,- en regenwater gescheiden aan te bieden tot aan de perceelsgrens. Van belang is hierbij dat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlopende materialen.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op het



toekomstige gebruikersvolume (3,6 m<sup>3</sup>) in het plangebied. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan kan worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel in de Postweg.

De aansluitmogelijkheden en hoeveelheden dienen in een rioleringsplan nader te worden uitgewerkt.

### 5.3 Bodem

In 2004 is door Inventerra een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de analysesresultaten kan worden gesteld dat er sprake is van een licht verhoogde gehalten in zowel grond als grondwater. De aangetoonde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd, dat nader onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

In het kader van een omgevingsvergunning ten aanzien van het bouwen wordt beoordeeld of een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

### 5.4 Flora en fauna

*Quickscan flora en fauna 2006*

In het kader van de eerder aangevraagd vrijstelling is in januari 2006 door Koeman en Bijkerk een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Op basis van een in januari 2006 afgelegd veldbezoek is het plangebied aangemerkt als van lage natuurwaarde. Rondom de voormalige boerderij is een kleine tuin met voornamelijk gecultiveerde beplanting aanwezig geweest, maar ten tijde van het veldbezoek bleek de voormalige tuin gefreesd en de meeste beplanting verdwenen. Op het braakliggende terrein werden alleen enkele algemene akkeronkruiden aangetroffen. De aanwezige bebouwing bleek ongeschikt als broedplaats voor uilen of verblijfplaats voor vleermuizen. Er wordt nauwelijks een negatief effect van de ingreep op beschermde planten- en diersoorten verwacht. De voor het bouwrijp maken van het terrein noodzakelijke werkzaamheden zouden kunnen leiden tot verstoring van de gewone pad en tot verstoring en vernietiging van holen van enkele soorten kleine zoogdieren, zoals egel en verschillende muizensoorten.

Alle bovengenoemde beschermde soorten staan echter vermeld in tabel 1 uit artikel 75 van de Flora- en Faunawet. Voor deze soorten wordt een algemene vrijstelling verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de in het plangebied aangetroffen beschermde vogelsoorten wordt geen negatief, maar juist een positief effect van de voorgenomen ingreep verwacht, omdat de tuin die bij de nieuwe bebouwing zal worden aangelegd waarschijnlijk zal leiden tot een nieuw broedbiotoop voor enkele algemene soorten. Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Speciale beschermingszones in het kader van de EU-habitatrichtlijn of de EU-vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren.

Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet.

### *Flora en fauna december 2010*

Zoals reeds gesteld is het plangebied volledig braakliggend. Ter plaatse is enkel nog een combinatie van zand, gras en struiken aanwezig. Hiermee is het plangebied een potentiële habitat voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Met uitzondering op de vogels met een vaste verblijfsplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in de directe omgeving van het plangebied.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

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

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

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

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

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

waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig project betreft de realisatie van 12 woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

### **5.6 Bedrijven en milieuzonering**

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen bedrijven gesitueerd die richting de omgeving een hindercontour (geluid, stank etc.) hebben. Ter plaatse van het plangebied was voorheen een agrarische functie (veehouderij) aanwezig. Met het verdwijnen van deze functie en het realiseren van woningen kan gesteld worden dat de milieusituatie voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat verbetert.

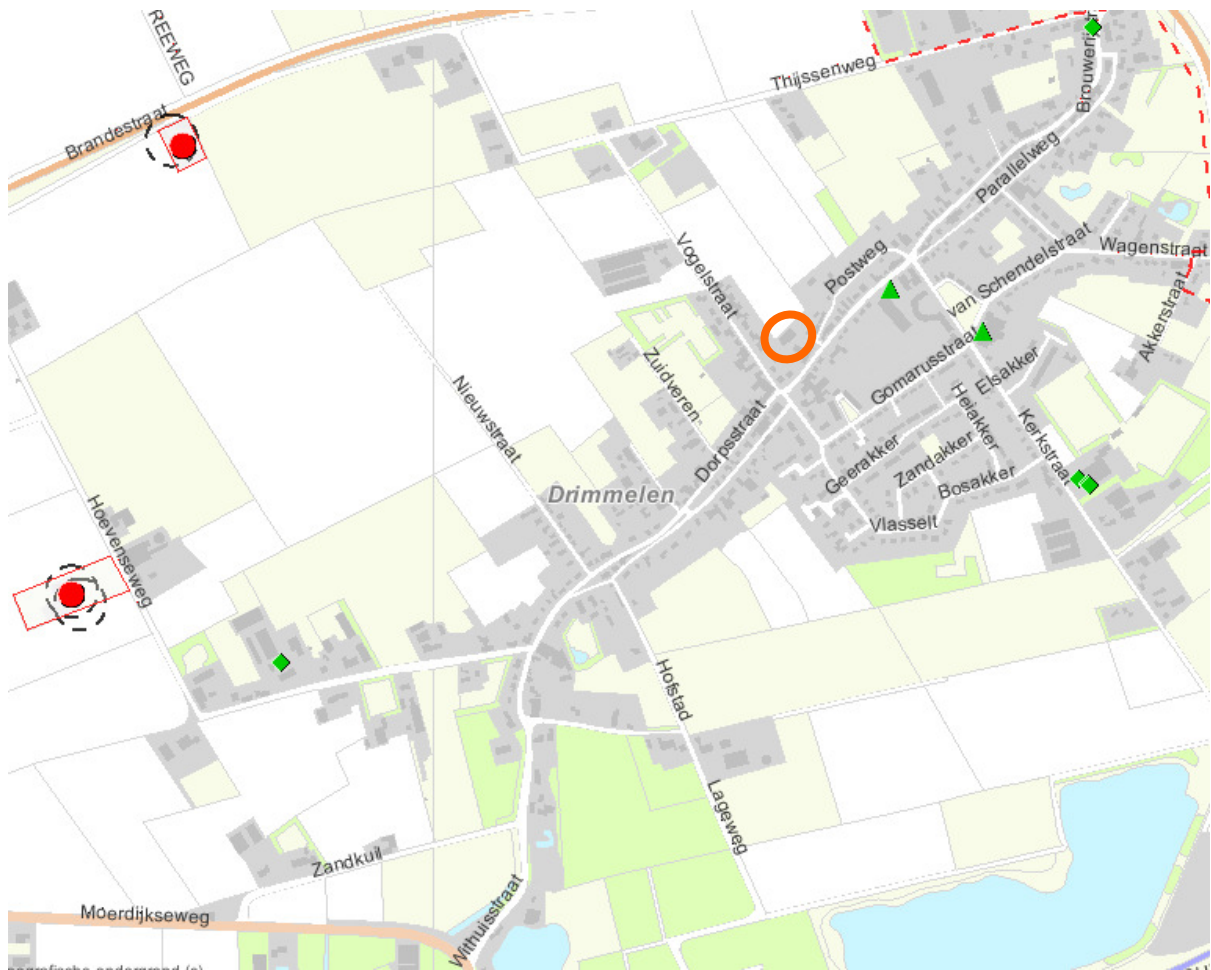
Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

### **5.7 Wegverkeerslawaaï**

De Postweg is gelegen binnen gebied waar een snelheidsregime van 30 km/u van kracht is. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning ten aanzien van het bouwen zal de binnenwaarde van de woningen bepaald worden.

### **5.8 Kabels en leidingen**

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



- Veiligheidsafstanden
  - [Risicocontour 10-6/jr](#)
  - [Maatregelzone kernenergie](#)
  - [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)
    - Professioneel vuurwerk
    - Consumentenvuurwerk
  - [Zone 1 vliegveld](#)
  - [Zone defensie](#)
    - Zone A
    - Zone B
    - Zone C

- Ongevallen gevaarlijke stoffen
- Ongevallen verkeer en vervoer
- Natuurrampen
- Paniek/ verstoring
- Kwetsbare objecten
  - [Woonverblijf](#)
  - [Hotel/ pension](#)
  - [Onderwijsinstelling](#)
  - [Ziekenhuis](#)
  - [Tehuis](#)
  - [Publieksgebouw](#)
  - [Kantoor/ bedrijf](#)
  - [Ander object](#)

= Plangebied

*Uitsnede risicoatlas, provincie Noord-Brabant*

## 5.9 Externe veiligheid

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

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

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

### Inrichtingen

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

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

### Transport

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

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

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

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



## 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 6.1 Inleiding

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

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

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

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

### 6.2 Verbeelding

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

### 6.3 Bestemmingsplanregels

*Hoofdstuk 1* bevat inleidende regels bestaande uit:

#### Artikel 1 Begrippen

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

#### Artikel 2 Wijze van meten

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

In **hoofdstuk 2** zijn de bestemmingsregels opgenomen voor de bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied en Wonen

#### Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is gegeven aan de gronden die dienen voor de ontsluiting van het gebied en de parkeerplaatsen. Binnen de bestemming is ruimte voor wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en groenelementen.

#### Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming zijn de woningen bestemd. Onderhavig plan betreft een open regeling waarbinnen diverse mogelijkheden benut kunnen worden. Gewerkt wordt met ruime bouwvlakken in combinatie met een gevellijn. De hoogtematen voor hoofdgebouwen zijn de op verbeelding weergegeven, de regels voor bijbehorende bouwwerken zijn in de regels omschreven.

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

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

#### Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4. Bro).

#### Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 8 Algemene procedureregels

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



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

Artikel 9 Overgangsrecht

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

Artikel 10 Slotregel

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



## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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



## **8 RESULTATEN VAN DE PLANOLOGISCHE PROCEDURE (INLOOPAVOND, VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN)**

### **8.1 Vooroverleg**

Op 18 januari 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan "Postweg" in vooroverleg gestuurd aan de volgende instanties:

1. Waterschap Brabantse Delta;
2. Energiemaatschappij Enexis;
3. Intergas Energie BV;
4. N.V. Nederlandse Gasunie;
5. Regioarcheoloog;
6. Provincie Noord-Brabant.

De reacties van deze instanties heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De reacties zijn als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan

### **8.2 Inloopavond en inspraakreacties**

Op maandag 24 januari 2011 is een inloopavond gehouden in dorps huis Plexat te Wagenberg over het plan van Woningstichting Volksbelang om aan de Postweg woningen te bouwen. Op de avond en nadien hebben belanghebbenden gelegenheid gehad om te reageren. Er zijn inspraakreacties ingediend. In de bijlagen van deze toelichting zijn de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties vanuit de gemeente toegevoegd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Deze aanpassingen hebben betrekking op de uitbreiding van de plangrens met een afstand van 5 m richting het noorden. Door deze uitbreiding is het mogelijk om het bouwplan in zijn geheel ook 5 m op te schuiven. Hierdoor is er ruimte vrij gekomen om aan de Postweg 6 openbare parkeerplaatsen te realiseren.

### **8.3 Zienswijzen**

Tegen het ontwerpplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Korthedshalve wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

Op basis daarvan is de gemeente van oordeel dat de in het plan geregelde maximale bouwhoogte aanpassing behoeft teneinde de nieuw te bouwen woningen beter te laten passen in het straatbeeld. De maximale bouwhoogte wordt gelijk getrokken met de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan en teruggebracht naar 9 meter.