

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Dorpsstraat 45-47, Wagenberg” Planstatus: Vastgesteld



NL.IMRO.1719.3bp16Dorpsstraat45-vg01

31 mei 2018, Gorinchem

WELMERS BURG STEDENBOUW

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Drimmelen

**Bestemmingsplan “Dorpsstraat 45-47, Wagenberg”
Planstatus: Vastgesteld**

Toelichting

NL.IMRO.1719.3bp16Dorpsstraat45-vg01

31 mei 2018, Gorinchem

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant	14
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1	Structuurvisie 2030	14
2.4.2	Woonvisieplus	15
2.4.3	Welstandsnota	15
2.4.4	Vigerend bestemmingsplan	15
3	Beschrijving bestaande situatie	17
3.1	Historische ontwikkeling	17
3.2	Bestaande situatie	18
3.2.1	Ruimtelijke structuur	18
3.2.2	Functionele structuur	19
4	Planontwikkeling	21
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	21
4.2	Plan in onderdelen	21
4.2.1	Woningdifferentiatie/Programma	21
4.2.2	Verkeer en parkeren	21
4.3	Beeldkwaliteit	22
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.2	Bodem	24
5.3	Water	24
5.4	Flora en fauna	27

5.5	Externe veiligheid	27
5.6	Bedrijven en milieuzonering	29
5.7	Luchtkwaliteit	30
5.8	Wegverkeerslawaaï	30
5.9	Kabels en leidingen	30
6	Juridische planopzet	31
6.1	Het juridische plan	31
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	31
7	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen:

1. Flora- en Fauna; AGEL adviseurs, Quicksan Flora- en faunawet Dorpsstraat 45 te Wagenberg, projectnr. 20130236-01, 01 april 2016
2. Archeologisch onderzoek; Transect, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase), concept versie, projectnr. 16030021, 15 april 2016
3. Watertoets; AGEL adviseurs, Waterparagraaf, projectnr. 20130236-01, Definitief 01, 01 april 2016
4. Externe veiligheid; AGEL adviseurs, Milieuparagraaf externe veiligheid, projectnr. 20130236-01, 29 maart 2016
5. Bodemonderzoek; Strukton Milieutechniek, Nader bodemonderzoek Dorpsstraat 45-47 Wagenberg, projectnummer 8.04279.2014.01, rapportnummer NB/M20332, 11 mei 2016
6. Berekening stikstofdepositie; Aeries calculator, Dorpsstraat 45 Wagenberg, 12 april 2016
7. Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat 45-47, Wagenberg", Gemeente Drimmelen, 23 september 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen Dorpsstraat 45-47 te Wagenberg. De Dorpsstraat is gelegen in de kern van het Brabantse dorp Wagenberg, één van de zes kernen van de gemeente Drimmelen. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Dorpsstraat 45-47 te Wagenberg” is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar/initiatiefnemer om deze voormalige bedrijfslocatie te herontwikkelen tot een klein woongebied.

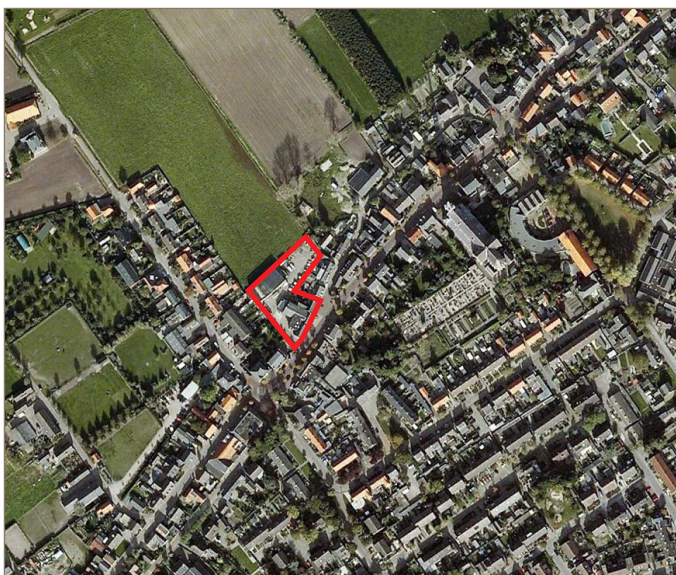
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regeling wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van een aantal appartementen en grondgebonden woningen, alsmede de aanleg van een weg en parkeervoorziening mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt in het westen en oosten begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Vogelstraat respectievelijk aan de Dorpsstraat. In het noorden grenst het plangebied aan landbouwgronden. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Dorpsstraat. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1, 2 en 3.



Figuur 1: Ligging Plangebied



Figuur 2: Ligging Plangebied



Figuur 3: Ligging Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor Dorpsstraat 45-47 te Wagenberg is “Kern Wagenberg”, vastgesteld op 19 februari 2013. De percelen hebben de enkelbestemming ‘Bedrijf’. Daarnaast kennen de percelen een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de nationale en 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 “Dorpstraat 45-47” relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Verordening ruimte Noord-Brabant (2015)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is tevens de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.16 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie: *‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’*

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een recente overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de ‘ladder duurzame verstedelijking’ niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

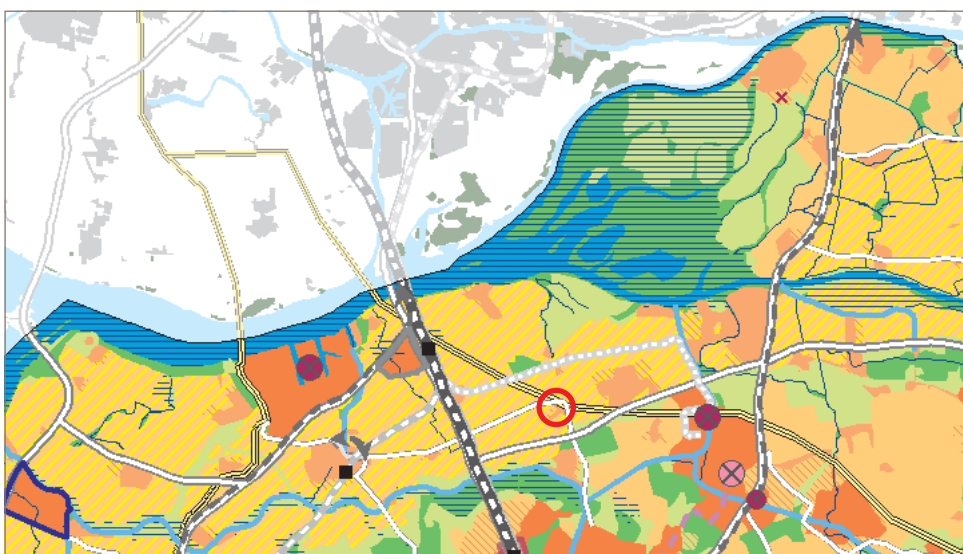
Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in de EHS of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat 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 Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.



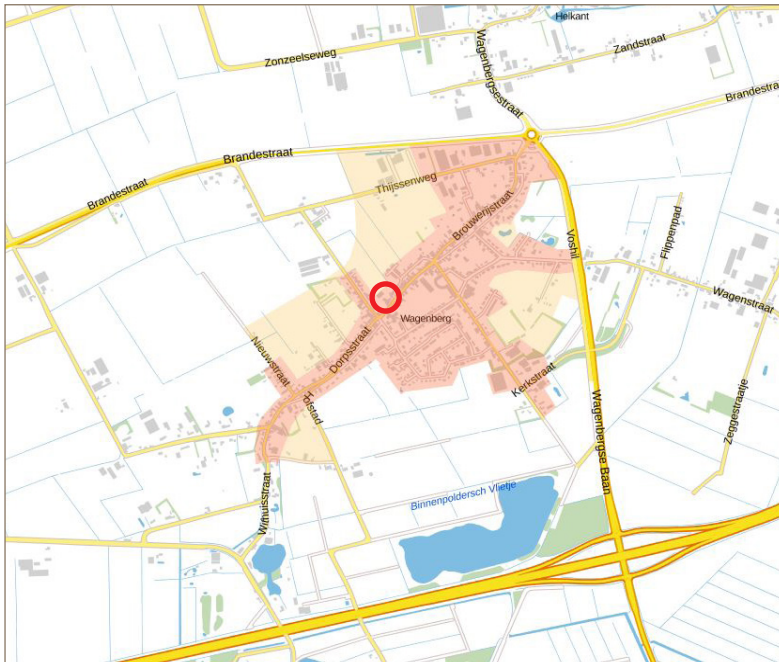
Figuur 4: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (herziening 2015)

Doorwerking in het bestemmingsplan

De structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Wagenberg en levert een bijdrage aan het afronden van een aantrekkelijk woongebied.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte is op 18 maart 2014 in werking getreden (geconsolideerde versie 01-01-2016). De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgenomen.



Figuur 5: Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied, plangebied rood omcirkeld

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking ziet de provincie als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuurlijk landschapswaarden een rol gespeeld.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.

In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Wagenberg en is als zodanig aangemerkt in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant als bestaand stedelijk gebied (kernen in landelijk gebied). De locatie is direct ontsloten via bestaande infrastructuur. Daarmee wordt aangesloten op het beleid van de Verordening Ruimte.

Het is een keuzeoptie naar de toekomst toe om in het aangrenzende stedelijk zoekgebied (noordzijde plangebied) meer woningen te ontwikkelen.

Uit de gemeentelijke woningbouwprogrammering blijkt dat dit voor 2024 niet aan de orde zal zijn. Afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt en in het bijzonder binnen de kern Wagenberg zullen aan 2024 de (on)mogelijkheden daartoe worden verkend. Naar verwachting zal na 2030 geen bevolkingsgroei meer plaatsvinden binnen de gemeente Drimmelen.

Aan de inbreiding- en herstructureringslocaties met woningbouw binnen de kern zal voorrang worden gegeven, boven het ter hand nemen van uitbreidingslocaties. Binnen de kern Wagenberg zijn kansrijke woningbouwlocaties reeds benoemd en opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals dat in 2016 door de gemeente is vastgesteld. Voorliggende locatie zou met in achtneming van alle beleid hier een aanvulling op kunnen zijn, wanneer op benoemde woningbouwlocaties in de kern van Wagenberg de behoeftevraag niet ingevuld kan worden, en daardoor locaties in het stedelijk zoekgebied in beeld komen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter. Het afronden van een dorps en groen woongebied sluit aan op een van de globale doelen uit de ruimtelijke visie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2033

De Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen is een actualisatie van de voormalige StructuurvisiePlus die dateert uit 2001. Deze Structuurvisie beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De prognose is dat in de periode 2011-2030 het aantal huishoudens groeit met circa 900 huishoudens.

De ontwikkeling van Dorpsstraat 45-47 te Wagenberg is in de Structuurvisie gelegen binnen de bestaande dorpskern en is aangemerkt als te ontwikkelen woningbouwlocatie.

2.4.2 Woonvisie

Woonvisie

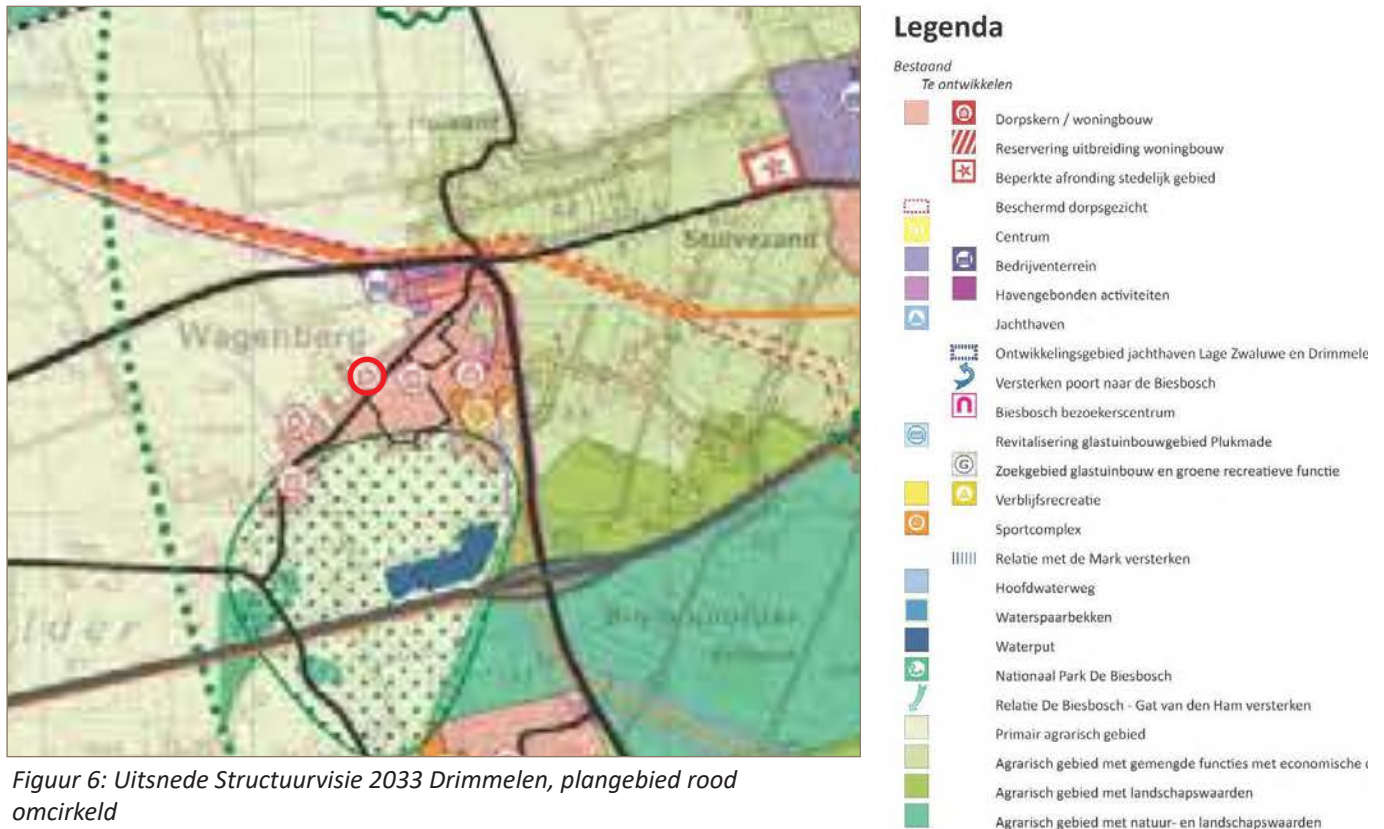
Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een Woonvisie 2011-2016 vastgesteld. In deze woonvisie zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.

In 2025 is de bevolking van de gemeente gewijzigd: er wonen meer ouderen, minder kinderen; er zijn meer huishoudens en de huishoudens zijn kleiner.

De corporaties en zorginstellingen hebben hun voorraad aangepast aan de vergrijzende samenleving die meer zorg behoeft. De afstemming met de regionale woningmarkt is vormgegeven, waarbij de nadruk is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. De woonvisie gaat uit van een nog in te vullen woningbouwprogramma binnen de gemeente Drimmelen van circa 255 woningen in de periode tot 2020.

Woningbouwprogramma

In de Regionale Agenda Wonen 2016 (8 december 2015) van het Regionaal Ruimtelijke Overleg West-Brabant is voor Drimmelen aangegeven dat tussen 2014 en 2017 de feitelijke gerealiseerde groei van de woningvoorraad



Figuur 6: Uitsnede Structuurvisie 2033 Drimmelen, plangebied rood omcirkeld

is achtergebleven bij de vooruit berekende groei. Voor de gemeente Drimmelen is voor de periode 2015-2024 een groei van de woningbehoefte geprognoseerd van 875 woningen. In Drimmelen ligt momenteel de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2024 op 342 woningen. Dat betekent dat er binnen de gemeente Drimmelen onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om voor de periode 2015-2024 in de geprognoseerde woningbehoefte te kunnen voorzien. Ook de regionale groei van de bestaande woningvoorraad is de laatste jaren achtergebleven bij de geprognoseerde groei. De huidige groei betreft circa 2.200 woningen per jaar, terwijl de benodigde groei voor de regio West-Brabant ligt op circa 2.600 woningen per jaar. Tot 2030 ligt er nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio West-Brabant. De harde plancapaciteit in de regio ligt met 57% ruimschoots onder de benodigde plancapaciteit van 100%.

2.4.3 Welstandsnota

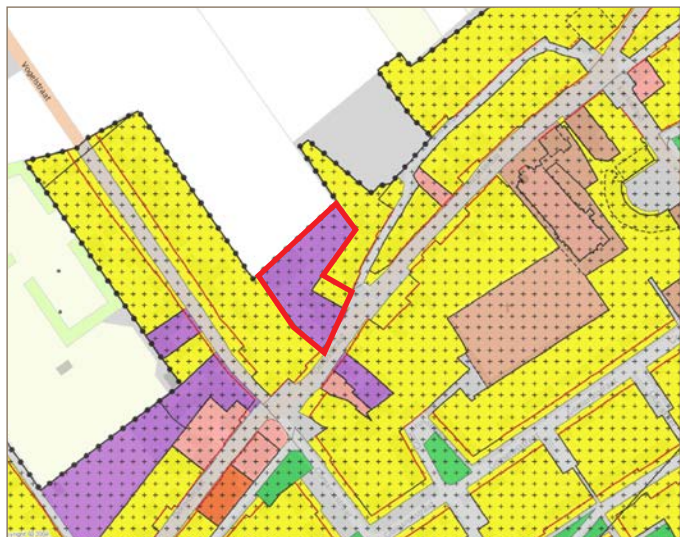
Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 8 oktober is de Welstandsnota 2015 vastgesteld. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten zoals aanwezig in de kern Drimmelen en de linten van Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe 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 de noemer "overige gebieden" vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Het bestemmingsplan zal worden uitgewerkt in een bouwplan, dat zorgvuldig aansluit op de dorpse karakteristiek.

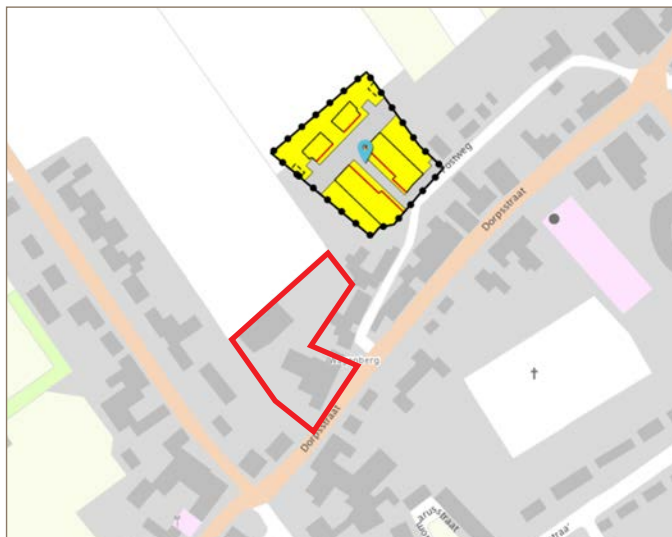
2.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor Dorpstraat 45-47 te Wagenberg is "Kern Wagenberg", vastgesteld op 19 februari 2013. De percelen hebben een enkelbestemming 'Bedrijf' en 'Wonen', Daarnaast kennen de percelen een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

Binnen de bestemming "Bedrijf" mogen bedrijven worden gevestigd tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor onderhavige planlocatie is geen bebouwingspercentage opgenomen in de regels, het perceel mag derhalve in de huidige situatie volledig worden bebouwd. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 11 meter.



Figuur 7 Verbeelding bestemmingsplan "Kern Wagenberg", plangebied rood omlijnd



Figuur 8: Verbeelding bestemmingsplan "Postweg", plangebied rood omlijnd

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn grondgebonden woningen toegestaan met bijbehorende bouwwerken. De goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 7 meter, de bouwhoogte maximaal 11 meter. Op de verbeelding is een gevellijn aangegeven, waar de voorgevel van woningen op dient te worden georiënteerd.

Ten noordoosten van het plangebied, aan de Postweg is recentelijk een woongebiedje ontwikkeld. Het bestemmingsplan "Postweg" is vastgesteld op 6 oktober 2011 en inmiddels gerealiseerd.

3 Beschrijving bestaande situatie

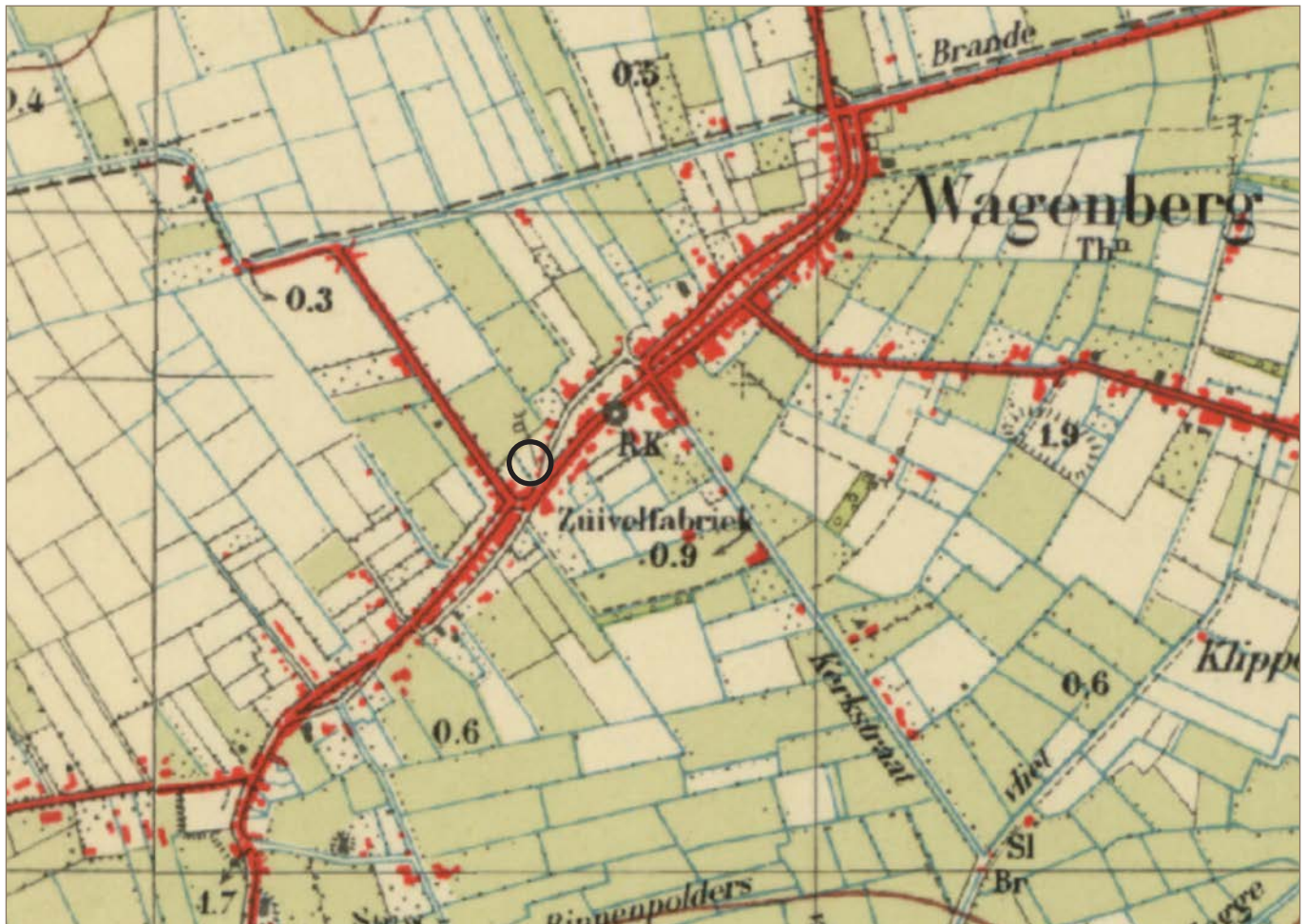
3.1 Historische ontwikkeling

Wagenberg is van oudsher een agrarische gemeenschap die ontstaan is op een zandige hoogte te midden van moerassig gebied. Omdat door de veenwinning de waterstaatkundige situatie sterk was aangetast werd in de late middeleeuwen een dijk aangelegd tussen Terheijden en Made. Deze dijk werd ter hoogte van het huidige Wagenberg over een langgerekte zandrug gelegd. Aan deze dijk ontstond een dijkgehucht met in 1796 een eigen kerk. In 1906 is deze kerk vervangen door de huidige kerk.

De lange oude dijkweg is nu bekend als de Wagenbergsestraat, Brouwerijstraat, Dorpsstraat, Withuisstraat en Moerdijkseweg. Typierend voor de dorpsstructuur van Wagenberg is dat er aan weerszijden van de dijk wegen ontstonden die vorkvormig aansloten op de dijkweg. Deze weggetjes evenwijdig langs de voet van de dijk kregen de benaming Onderdijk.

De historische dorpsstructuur is nog steeds goed herkenbaar in Wagenberg. Daar waar de Hofstad en de Nieuwstraat bij de Dorpsstraat komen is de hoogte van de oude dijk nog goed te zien. Bebouwing langs de dijk heeft een besloten karakter en ligt in een gelijke rooilijn. Door de afwezigheid van voortuinen ontstaat een vrij smal straatbeeld dat het verloop van de weg nauwgezet volgt.

De bebouwingswand heeft een gevarieerde uitstraling door individueel vormgegeven gevels. Met name de variatie in kleurgebruik is kenmerkend. Er komen bakstenen gevels in diverse aardetinten voor, alsmede gepleisterde en gestuukte gevels. Ook de opbouw van de panden varieert. Er komen zowel panden in één als in twee bouwlagen met kap voor en de nokrichting is zowel evenwijdig aan als loodrecht op de weg gericht. Ondanks de variatie is er sprake van een grote mate aan samenhang. Dit wordt met name veroorzaakt door de gelijke rooilijn en de kleinschaligheid van de panden. Ook heeft de kern een groot aantal monumenten, waardoor de historische structuur nog goed zichtbaar is. Deze zijn vooral geconcentreerd aan de Dorpsstraat, Brouwerijstraat en Parallelweg.



Figuur 9: Historische kaart, rond ca. 1935, locatie zwart omlijnd

In de oksels van de bebouwingslinten zijn de planmatige uitbreidingen ontstaan. Deze zijn geconcentreerd aan de zuidzijde van het dijklint. De eerste planmatige uitbreiding dateert van net na de Tweede Wereldoorlog en ligt in de omgeving Wagenstraat / Van Schendelstraat. Het betreft een kleinschalig woongebied met grotendeels twee-onder-één-kap woningen in één bouwlaag met kap. In de jaren '90 zijn hier de woningen aan de Linnenwever aan toegevoegd.

De tweede en tegelijkertijd grootste uitbreiding van Wagenberg wordt ingesloten door de Dorpsstraat en de Kerkstraat. De bebouwing is er in kleine fases opgericht in de jaren '60 tot en met '80. Rij-, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen wisselen elkaar af. Er sprake van een enigszins teruglopende woningdichtheid vanuit de omgeving van de kerk richting het landelijk gebied.

3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Ruimtelijke structuur

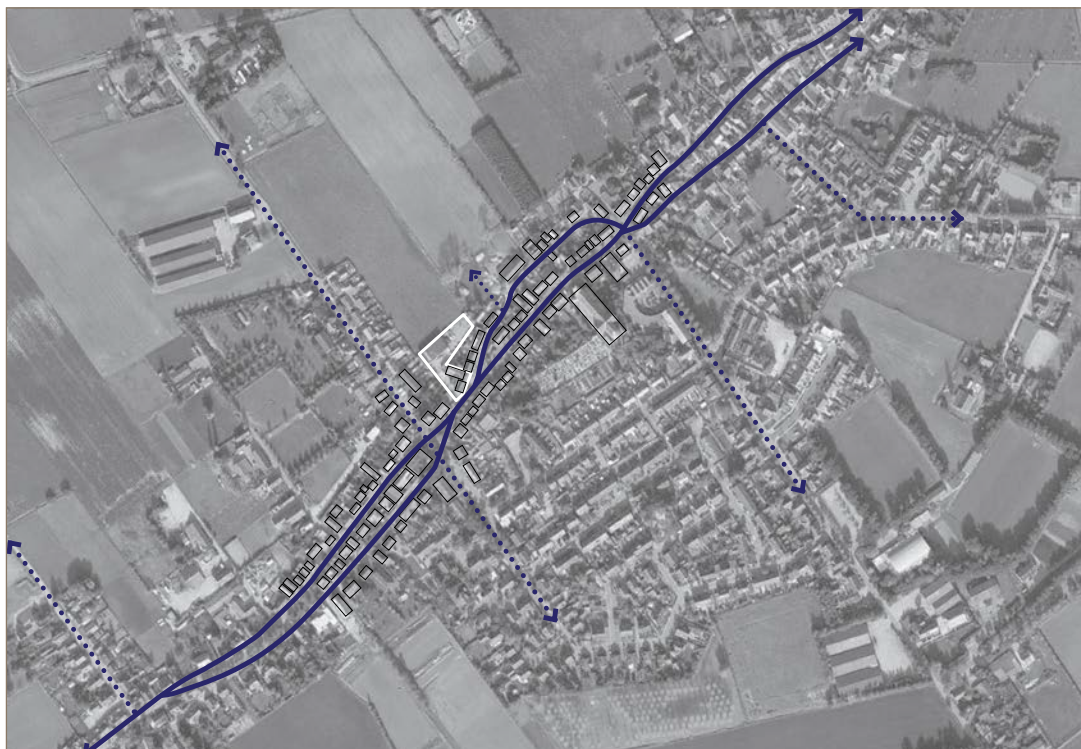
De openbare ruimte van het dijklint is op een eenvoudige wijze vormgegeven en heeft door de toepassing van gebakken materialen een warme uitstraling. Er is geen sprake van een doorgaande bomenstructuur, maar daar waar de ruimte in het profiel het toelaat zijn wel boomgroepen gesitueerd. Dit benadrukt de dorps uitstraling van het lint.

Het oude dijklint is in de huidige situatie nog steeds de belangrijkste weg door Wagenberg. Door het grote aandeel (bestemmings-)verkeer, het ontbreken van eenrichtingsverkeer en de verspreid gesitueerde parkeerplaatsen langs de weg heeft de auto een vrij dominante rol in het straatbeeld en is de ruimte voor voetgangers beperkt. Er is nauwelijks sprake van doorgaand verkeer door de kern. Dit wordt via de provinciale wegen ten noorden en oosten van Wagenberg afgewikkeld. Ook is er in de directe nabijheid een aansluiting op de rijksweg A59. Lintbebouwing is niet alleen geconcentreerd aan het dijklint. Aan de wegen die op het dijklint uitkomen, zoals de Vogelstraat, Kerkstraat en Nieuwstraat is karakteristieke lintbebouwing aanwezig. In de verschijningsvorm van deze linten is de overgang naar het landelijke gebied zichtbaar door de (half) open bebouwingsstructuur, meer variatie in de rooilijn en de aanwezigheid van voortuinen.

Kenmerkend voor de dorpsrand van Wagenberg is dat het landelijk gebied nauwelijks zichtbaar is. Woningen hebben zich vooral van het landelijk gebied afgekeerd, waardoor de dorpsrand grotendeels bestaat uit private, veelal groene erfafscheidingen. Er liggen mogelijkheden om op deze locatie het contact vanuit het dorpslint met het landschap te versterken.



Figuur 10: Analyse lintbebouwing, locatie wit omlind



Figuur 11: Analyse afgeleide wegen, locatie wit omlind

3.2.1 Functionele structuur

Op de locatie Dorpsstraat 45-47 te Wagenberg is momenteel een installatietechnisch/mechanisatiebedrijf met bijbehorende bedrijfswoning gevestigd. Door opheffing van het bedrijf en sloop van de aanwezige gebouwen komt een locatie vrij waar een kleinschalige woonontwikkeling wordt beoogd.



Figuur 12: Garagebedrijf Dorpsstraat 45-47 Wagenberg



Figuur 13: Achterterrein Dorpsstraat 45-47



Figuur 14: Overgang plangebied naar landbouwgronden



Figuur 15: Dorpsstraat ter hoogte van nr. 45-47

4 Planontwikkeling

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Met de herontwikkeling van de locatie aan de Dorpsstraat 45-47 in Wagenberg wordt een invulling gerealiseerd die recht doet aan de ligging van de locatie. De locatie maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing. De beoogde ontwikkeling moet hierdoor passen binnen de karakteristieke straatwand van de Dorpsstraat.

Het bedrijf op het perceel 45-47 zal worden opgeheven en het bedrijfsgebouw, de woning en de opstallen zullen worden gesloopt om ruimte te maken voor een kleinschalige woonontwikkeling. Langs de Dorpsstraat wordt een appartementengebouw toegevoegd met aansluitend een geschakelde woning. Vanaf de Dorpsstraat kan via een woonstraatje het achterterrein van het gebied bereikt worden. Hier zal een twee-onder-een-kap woning worden toegevoegd. Tevens wordt vanaf dit woonstraatje de parkeerkoffer ontsloten die samen met 2 langsparkerplaatsen langs het nieuwe straatje het plan zal voorzien in haar parkeerbehoefte. Een deel van het plangebied zal worden verkocht als tuin aan een aantal bestaande woningeigenaren aan de Postweg. Via het nieuwe woonstraatje wordt contact gelegd met het achter de Dorpsstraat gelegen agrarisch landschap.



Figuur 16: Stedenbouwkundig plan Dorpsstraat 45-47 Wagenberg

4.2 Plan in onderdelen

4.2.1 Woningdifferentiatie/Programma

Na slopen van de bedrijfsmatige opstallen en de bestaande woning voorziet het plan in de bouw van in totaal maximaal 11 woningen. Het betreft maximaal 3 grondgebonden woningen en maximaal 8 appartementen. Hierbij is enige variatie in perceelsgrootte, woninggrootte en prijsniveau mogelijk.

4.2.2 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de percelen vindt plaats vanaf de Dorpsstraat. Een nieuw woonstraatje biedt toegang tot het achterterrein van het plangebied, waaraan een twee-onder-een-kap woning ontsloten wordt. Tevens biedt woonstraatje toegang tot een parkeerkoffer die voorziet in 14 parkeerplaatsen en één parkeerplaats op eigen terrein. De gronden van de parkeerkoffer worden verkocht en worden in de toekomstige situatie toegewezen aan de nieuwe bewoners. De parkeerkoffer blijft wel openbaar toegankelijk.

Naast de parkeerkoffer worden nog 2 langsparkerplaatsen en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In totaal worden daarmee 19 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee het plan voorziet in de parkeerbehoefte conform het parkeerbeleidsplan van de gemeente Drimmelen.

Parkeerbeleidsplan gemeente Drimmelen

In september 2006 heeft de gemeente Drimmelen haar parkeernormen vastgesteld. Deze zijn onderverdeeld in verschillende typen woningen. In onderstaand schema zijn de normen weergegeven zoals opgesteld door de gemeente Drimmelen.

Categorie	Parkeernorm	Opmerking
Woning duur	2.0 per woning	inclusief 0.3 pp per woning voor bezoekers
Woning midden	1.8 - 1.9 per woning	inclusief 0.3 pp per woning voor bezoekers
Woning goedkoop	1.7 per woning	inclusief 0.3 pp per woning
Seniorenwoning	1.3 per woning	inclusief 0.3 pp per woning voor bezoekers
Stedenbouwkundig plan		
8 appartementen (2/3 k.)	1,7 rijwoning + appartement (2/3 k.)	x 8 = 13,6 p.p.
3 hoekwoningen	1,8 hoekwoning	x 3 = 5,4 p.p.
	Totaal parkeerbehoefte	<u>19,0 p.p.</u>
	Gerealiseerd 19 parkeerplaatsen (waarvan 3 op eigen terrein)	

4.3 Beeldkwaliteit

Voor zowel het appartementencomplex als voor de drie geschakelde rijwoningen is een ontwerp bouwplan opgesteld door Stroom Architecten. De woningen hebben traditionele opbouw met een lichte en enigszins eigentijdse uitwerking passend binnen de karakteristiek van Wagenberg.



Figuur 17 Visualisatie appartementencomplex aanzicht vanaf de Dorpsstraat



Figuur 18: Visualisatie drie geschakelde woningen aan het woonstraatje

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

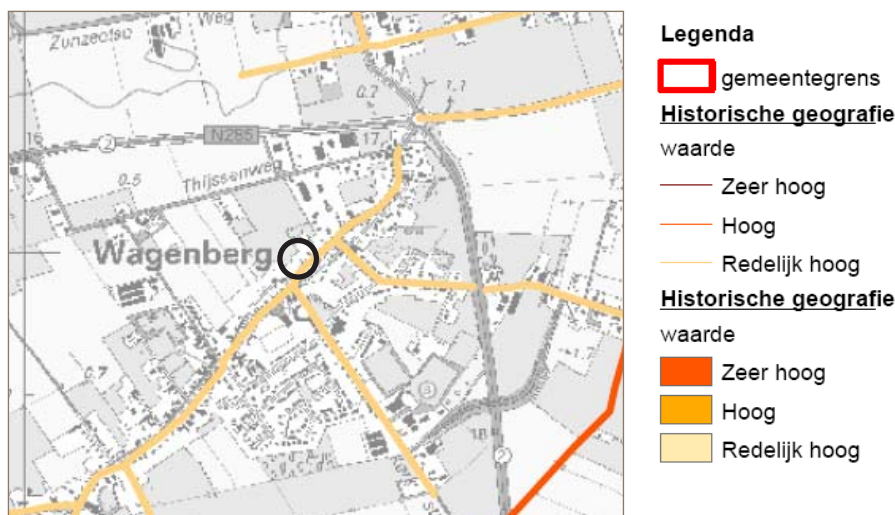
Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Wagenberg Dorpsstraat 45-47 is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Omdat er voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt, is reeds in het kader van het bestemmingsplan een archeologische vooronderzoek uitgevoerd (Transect, Wagenberg, Dorpsstraat 45-47. Gemeente Drimmelen (Noord-Brabant), Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; verkennende fase), projectcode 16030021, 15.04.2016). Uit het onderzoek blijkt dat de archeologische verwachting naar laag kan worden bijgesteld en dat verder archeologisch onderzoek niet nodig is. Er is daarom ook geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Drimmelen), dit conform de Monumentenwet 1988, artikel 53.



Cultuurhistorie

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoednota opgesteld. Onderdeel van de Erfgoednota is een eerste cultuurhistorische inventarisatie. De uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie geeft inzicht in hetgeen op dit moment bekend is van archeologische, historisch geografische en historisch bouwkundige waarden binnen de gemeente Drimmelen. Het is een eerste aanzet om de cultuurhistorische waarden in een samenhangend geheel inzichtelijk te maken. Op alle vlakken van de cultuurhistorie heeft de gemeente Drimmelen als laatmiddeleeuws ontginningenlandschap een groot aantal elementen en structuren die waardevol zijn en een (onder)deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied vertellen. Hét verhaal van Drimmelen bestaat niet, maar er zijn vele verhalen te vertellen. Overigens geldt dat naarmate een grotere samenhang tussen de verschillende elementen en structuren aanwezig is, de waarde van een dergelijk ensemble groter wordt en meer informatie biedt over de historie van het gebied. De eerste aanzet is bedoeld om middels een nieuwe inventarisatie en het daaraan gekoppelde beleid te behouden wat de gemeente aan cultuurhistorie rijk is.

Conclusie

In het cultuurhistorische beleid voor Wagenberg is vooral de historische lintenstructuur van de Brouwerijstraat, Dorpsstraat en Withuisstraat met bijbehorende onderdijken waardevol. In onderhavig bestemmingsplan worden deze waarden gerespecteerd doordat de geplande woningen zich voegen naar de voorgevelrooilijn van de Dorpsstraat. Woningen achter de dorpsstraat worden gesitueerd aan een ondergeschikt straatje, vanaf de Dorpsstraat. De kerk aan de Dorpsstraat is een rijksmonument, binnen het plangebied zijn geen (rijks-) monumenten die bescherming behoeven.

5.2 Bodem

Door Strukton Milieutechniek is een nader bodemonderzoek uitgevoerd (Strukton Milieutechniek, Nader bodemonderzoek Dorpsstraat 45-47 Wagenberg, projectnummer 8.04279.2014.01, rapportnummer NB/M20332, 11 mei 2016).

De gestelde doelen van het onderzoek namelijk het vaststellen van de eindsituatie ter plaatse verdachte deellocaties, het vaststellen van de mate en omvang van de ernstige bodemverontreiniging aan de voorzijde van het terrein en het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit van het terrein, zijn bereikt. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen per onderzoek nader toegelicht.

Eindsituatieonderzoek

De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat de werkzaamheden/activiteiten ter plaatse van de deellocaties A t/m D de bodemkwaliteit niet aantoonbaar nadelig hebben beïnvloed ten opzichte van het nulsituatie-onderzoek uit 2005. Er zijn hier maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen aangetoond.

In het verleden (2005) zijn plaatselijk sterke verontreinigingen aangetoond die tijdens onderhavig onderzoek niet meer zijn aangetroffen. Ter plaatse van de voormalige tanks werkplaats, de tankgroepen 1 t/m 4 en de smeerkelder zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetoond.

Nader onderzoek voorzijde terrein (voormalig tankstation)

De mate en omvang van de sterke grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten aan de voorzijde van het terrein (voormalige tankstation) is voldoende bepaald. De totale omvang van de sterke grondwaterverontreiniging wordt geschat op circa 450 m³. De omvang van de sterke grondverontreiniging aan de voorzijde van het terrein betreft circa tot 30 m³.

Op basis van de omvang en concentraties van de grond- en grondwaterverontreiniging (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en meer dan 100 m³ sterk verontreinigd grondwater) blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Uit de standaard risicobeoordeling wordt geconcludeerd dat de verontreiniging niet met spoed hoeft te worden gesaneerd.

Herinrichting, herontwikkeling en/of bouwwerkzaamheden op de locatie geven aanleiding tot het nemen van sanerende maatregelen. Het is op grond van de Wet Bodembescherming niet zondermeer toegestaan handelingen in een geval van (ernstige) bodemverontreiniging uit te voeren, waarbij de verontreiniging wordt verplaatst of verwijderd. Voor deze saneringshandelingen geldt een meldingsplicht en dient een saneringsplan of BUS-melding te worden ingediend bij de OMWB. De saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door hiervoor door het ministerie erkende bedrijven.

Verkennd bodemonderzoek gehele terrein (onverdacht)

De aangetoonde sterke grondverontreinigingen met PAK (boringen 100 en 101) zijn zeer beperkt van omvang, er is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wij adviseren wel om deze verontreiniging tijdens het bouw- en woonrijp maken te verwijderen.

Bij werken in verontreinigde grond moeten maatregelen worden genomen om ongewenste blootstelling tegen te gaan. Aanbevolen wordt om bij alle werkzaamheden in de verontreinigde grond (zowel licht als sterk verontreinigde grond) de veiligheidsmaatregelen zoals beschreven in de CROW132 in acht te nemen.

Voor het plan is gestart met het opstellen van een aantal saneringsvoorstellen op hoofdlijnen. In overleg met de gemeente zal dit uitgewerkt worden in een saneringsplan. Voor realisatie van de woningbouw zal het terrein conform het saneringsplan worden gesaneerd.

5.3 Water

Door AGEL adviseurs is een waterparagraaf opgesteld (Agel adviseurs, Waterparagraaf Dorpsstraat 45 te Wagenberg, projectnummer 20130236-01, versie definitief 01, 01 april 2016). In de waterparagraaf wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de toekomstige ontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen / voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid,

droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Beleid gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen heeft haar eigen Waterbeleidsplan 2012-2016. In dit Waterbeleidsplan is het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan opgenomen. De doelstellingen uit het vorige waterbeleidsplan zijn vertaald naar de specifieke gemeentelijke zorgplichten voor afval,- hemelen grondwater. Dit resulteert in de volgende doelstellingen voor de komend planperiode:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
3. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloed;
4. Effectieve integrale planvorming;
5. Effectief intern en extern communiceren;
6. Voortgangsbewaking.

Bestaande situatie

Algemeen

Het plangebied heeft een oppervlak van 2.705 m². In de huidige situatie betreft het plangebied een leegstaand installatietechnisch/ mechanisatiebedrijf en is nagenoeg volledig verhard. De maaiveldhoogte in het plangebied verloopt van ca. 1,00 tot 1,40 m +N.A.P. (bron: AHN).

Bodemkundige situatie

De bodemkundige hoofdeenheid kan worden gekenmerkt als veldpodzolgronden (zandgronden); leemarm en zwak lemig fijn zand. Van de locatie is de volgende regionale bodemopbouw achterhaald:

Tabel: Bodemopbouw en geohydrologie (Bron: Dinoloket).

Diepte (m-mv)	Formatie	Samenstelling
0 - 2	Formatie van Boxtel	Zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
2 - 9	Formatie van Sterksel	Zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
9 - 16	Formatie van Stramproy	Klei, zandige klei en/of kleig zand
16 -23	Formatie van Stramproy	Zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen

Conform de wateratlas van de Provincie Noord-Brabant wordt het plangebied gekenmerkt als geschikt voor infiltratie.

Grondwater

De regionale grondwaterstromingsrichting van het eerste watervoerende pakket is overwegend noordwestelijk. Voor het plangebied zijn geen representatieve peilbuisgegevens beschikbaar. Alle beschikbare peilbuizen zijn gelegen buiten de bebouwde kom op een minimale afstand van 1,1 km. Conform de wateratlas van de provincie Noord-Brabant kent het buitengebied direct nabij het plangebied een grondwatertrap VI met een GHG gelegen rond de 80 cm-mv en de GLG dieper >120 cmmv. De maaiveldhoogte tegen het buitengebied aan bedraagt circa 1,00 m +N.A.P.. Voor deze watertoets wordt uitgegaan van een GHG-situatie van 0,20 m +N.A.P. (80 cm -mv).

Riolering

In de Dorpsstraat ligt ter hoogte van het plangebied een gemengd rioolstelsel, welke in beheer is bij de gemeente Drimmelen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen afvalwatertransportleidingen van het waterschap gelegen.

Overige gebied specifieke waterbelangen

Het plangebied is gelegen in een peilbeheerst gebied en valt onder het peilbesluit Gat van de Ham. De ontwikkeling is gelegen in het peilgebied Zuidveren (OI03). Dit peilgebied kent een zomerpeil van 0,30 m –N.A.P. en een winterpeil van 0,60 m –N.A.P. met een beheermarge van 10 cm. De Dorpsstraat vormt de scheiding tussen de peilgebieden Zuidveren en Brandestraat.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied, keurgedied of een beschermd gebied wat is aangewezen als waterberging en beschermde natuur (EHS).

Toekomstige situatie

Planontwikkeling

Ten gevolge van de toekomstige ontwikkeling vindt er een wijziging in de oppervlakteverdeling plaats. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig verhard. De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel: Oppervlakteverdeling

Oppervlaktes	Huidig m2	Toekomstig m2
Dakoppervlak	0	626
Verharding	2.705	811
Uitgeefbare grond: - verharding (50%) - onverhard (50%)	0	590 590
Groen openbaar	0	288
Totaal	2.705	2.705

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingsafname van 678 m² (huidig (2.705 m²) – toekomstig (2.027 m²)).

Waterbezwaar

Met een verhardingsafname van 678 m² valt de planontwikkeling onder geen van de grenswaarden uit de keur, waardoor er vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening is vanuit het waterschap Brabantse Delta. Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlakte water. De gemeente Drimmelen conformeert zich met het beleid van het waterschap.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het waterschap Brabantse Delta dan wel de gemeente Drimmelen worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging / infiltratie van regenwater geëist. Om aan te sluiten bij de keuze van de gemeente Drimmelen voor een collectieve regenwatervoorziening voor de woonomgeving, wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen binnen het plangebied.

Het regenwater afkomstig van de daken en verhardingsoppervlakten dienen middels een RWAriool te worden afgevoerd naar het (gemeentelijk) gemengd stelsel in de Dorpsstraat. Van belang is dat er gebruik wordt gemaakt van niet uitlogende materialen.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Het appartementencomplex en de aanliggende hoekwoning zullen direct op het GEM-stelsel in de Dorpsstraat worden aangesloten. De overige woningen worden via een DWA-stelsel op het GEM-stelsel in de Dorpsstraat aangesloten. De uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Drimmelen te worden uitgevoerd.

Ontwatering en drooglegging planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Voor het plangebied is een GHG bepaald van 80 cm –mv.

Voor stedelijk bebouwd gebied wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv. nagestreefd. Hier voldoet het plangebied aan. Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Vooral de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht.

Conclusie

Deze waterparagraaf is gebaseerd op een inmiddels verouderd plan. In het huidige stedenbouwkundig plan zijn slechts kleine wijzigingen aangebracht die betrekking hebben op de verharding. De uitgangspunten van de waterparagraaf blijven gehandhaafd. Er geldt nog steeds een afname van de verharding ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het huidige stedenbouwkundig plan is er sprake van een verhardingsafname van ca. 715 m².

5.4 Flora en fauna

AGEL adviseurs heeft een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd (Agel Adviseurs, Quickscan Flora- en faunawet Dorpstraat 45 te Wagenberg, projectnummer 20130236-01, versie definitief 01, 1 april 2016)

Doel van de quickscan Flora- en faunawetgeving is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens wordt bekeken of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 6,4 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Biesbosch". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebied. Dit Natura 2000-gebied bevat stikstofgevoelige habitattypen. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. Als gevolg van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied niet uit te sluiten, dit dient onderzocht te worden. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft de agrarische gronden ter hoogte van de Brandestraat ten noorden van Wagenberg. Hier ter plaatsen is het NNN type: 'Akkerfaunagebied (A01.02)' toegekend. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

Het onderzoek naar Flora en Fauna is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

Stikstofdepositie.

Aanvullend is een berekening opgesteld voor stikstofdepositie (Aerius calculator, Dorpsstraat 45 Wagenberg, 12 april 2016). Deze is tevens opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Met de beperkte hoeveelheid, overwegend lichte, verkeersbewegingen door het plan, de afname van de bedrijfsmatige verkeersbewegingen en de toename van 10 woningen in diverse categorieën kan worden gesteld dat door het plan er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn.

5.5 Externe veiligheid

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn bepalend het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van PR 10⁻⁶ per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en o.a. gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven.

Door Agel Adviseurs is een beknopt onderzoek gedaan naar de risico's ten aanzien van externe veiligheid (Agel Adviseurs, Milieuparagraaf externe veiligheid, projectnummer 20130236-01, 29 maart 2016). Met de ontwikkeling

wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Om die reden dient beschouwd te worden in hoeverre relevante risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere risicobronnen. Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A59 en N285;
- Diverse leidingen met gevaarlijke stoffen ten noorden van het plangebied.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de A59 en N285

Ten zuiden van het plangebied is de A59 gelegen, op een afstand van ruim 1.000 meter. Over deze transportroute worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor de A59 geldt ter hoogte van het plangebied een veiligheidszone van 10 meter en is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Deze contouren vormen derhalve geen belemmeringen voor de planvorming. Het invloedsgebied van de A59 is afhankelijk van de vervoerde stoffen. Over dit traject worden de volgende transporten vervoerd.

Stofgroep	Omschrijving	Jaarintensiteit	Invloedsgebied (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	6.513	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	10.271	45
GF3	Brandbare gassen	4.000	355
LT1	Toxische vloeistoffen	128	730
LT2	Zeer toxische vloeistoffen	734	880
GT3	Zeer toxische gassen	0	560
GT4	Zeer toxische gassen	0	> 4.000

De stofgroep zeer toxische vloeistoffen kent van alle vervoerde stofgroepen het grootste invloedsgebied op de A59. Dit betekent dat het invloedsgebied maximaal 880 meter betreft. Omdat dit invloedsgebied niet reikt tot het plangebied, hoeft vanuit externe veiligheid voor de planontwikkeling geen rekening te worden gehouden met een incident op de A59.

Ten noorden en oosten van het plangebied is de N285 gelegen. Deze weg maakt geen deel uit van de Regeling Basisnet. Op basis van de risicokaart wordt wel aangenomen dat leveranciers van risicovolle inrichtingen die in de omgeving liggen, gebruik maken van de N285 voor hun transport. Op basis van de risicobronnen in de omgeving (met name propaantanks en LPG-tankstations) wordt aangenomen, dat het gaat om brandbare vloeistoffen en brandbare gassen, zoals propaan en LPG. De N285 is gelegen op een afstand van ten minste 500 meter gelegen van het plangebied. Derhalve is enkel een scenario met toxische stoffen relevant voor het plangebied. Scenario's met andere stoffen hebben een invloedsgebied wat niet reikt tot het plangebied. Aangezien toxische stoffen niet worden vervoerd over de N285, hoeft niet verder ingegaan te worden op deze risicobron en gelden er geen belemmeringen.

Diverse risicovolle leidingen ten noorden van het plangebied

Ten noorden van het plangebied zijn diverse leidingen gelegen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op een afstand van ruim 400 meter is een aardgasleiding gelegen met kenmerk Z-527. De leiding heeft geen PR 10-6 contour. Deze leiding heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 4 inch. Het invloedsgebied bedraagt derhalve 50 meter, waardoor het invloedsgebied niet reikt tot het plangebied.

De overige leidingen zijn gelegen in de leidingenstraat, welke opgenomen is in de Structuurvisie buisleidingen 2012-2035. Deze leidingenstraat is gelegen op circa 540 meter afstand van het plangebied. In de leidingenstraat zijn momenteel leidingen gelegen waardoor brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Het gaat om een 24-inch productenleiding en een 26-inch ruwe olieleiding van de NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij en een K1-leiding van Sabic. Deze leidingen hebben een invloedsgebied dat niet reikt tot het plangebied. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit deze leidingen.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Plangebied

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven:

- Aan de overzijde van het plangebied is een autobedrijf gevestigd (Dorpsstraat 34);
- Ten zuidwesten van het plangebied (Vogelstraat 5) is een ongedediertebestrijdingsbedrijf gevestigd;
- Ten zuidwesten van het plangebied (Vogelstraat 1) is een autobedrijf met tankstation (geen lpg) gevestigd;

De in de omgeving van het plangebied gevestigde bedrijven vallen allen onder categorie 2 uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Voor bedrijven die ingedeeld zijn onder categorie 2 vallen is de richtafstand voor het milieuaspect gesteld op 30 m.

De bedrijven gelegen ten zuidwesten van het plangebied (Vogelstraat) liggen beide op grotere afstand dan 30 m. Het tegenover gelegen autobedrijf heeft op basis van de VNG Brochure een afstand van 30 m. voor het milieuaspect geluid. Voor de overige milieuaspecten is de richtafstand kleiner.

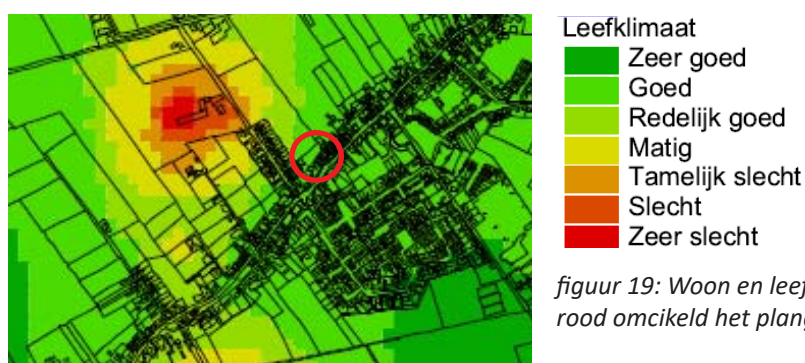
Conclusie

Het tegenovergelegen autobedrijf is gevestigd in bestaand woongebied en levert geen belemmeringen op voor de in de omgeving gelegen woningen. Tevens heeft het bedrijf niet de mogelijkheid voor uitbereiding. Op basis van de beschikbare informatie bij de gemeente Drimmelen blijkt dat de feitelijke activiteiten bij het bedrijf aan de Dorpsstraat 34 beperkt zijn en minder milieuhinder opleveren dan de indicatieve contour van 30 meter suggereert. Geconcludeerd kan dan ook worden dat dit bedrijf geen belemmering heeft voor het plangebied en vice versa.

Geur

De gemeente Drimmelen heeft in 2008 door SRE Milieudienst een quickscan laten uitvoeren naar de achtergrond van de geurbelasting in de gemeente Drimmelen. Op basis van de quickscan is bepaald dat de gemeente Drimmelen geen gebiedsvisie en geurverordening vaststelt met afwijkende geurnormen voor bepaalde gebieden. Geconstateerd wordt namelijk dat het grootste gedeelte van de gemeente Drimmelen bij opvulling van de Wgv een goed leefklimaat behoudt wat binnen de streefwaarden voor de achtergrondbelasting van geur valt. De mogelijke uitbreiding van de veehouderij is geen belemmering voor het leefklimaat en levert relatief weinig nieuwe overbelaste situaties op.

Voor de planlocatie kan worden gesteld dat de geurbelasting door in de nabijheid gelegen veehouderijen geen beperkingen oplevert. Het plangebied heeft vanuit het aspect geur een goed woon- en leefklimaat.



figuur 19: Woon en leef-klimaat i.r.t. geurbelasting, rood omcirkeld het plangebied

5.7 Luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderhavig ontwikkeling betreft het planologische maken van een dermate laag aantal woningen, dat dit niet behoort tot een categorie van gevallen waarvoor een luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Het bestemmingsplan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit en kan op dit vlak dus onbelemmerd doorgang vinden.

Conclusie

Er bestaan voor het onderhavige bestemmingsplan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.8 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaai vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling Dorpsstraat 45-47, zoals dit mogelijk wordt gemaakt via het bestemmingsplan is gelegen aan een weg zonder onderzoekszone, vanwege het geldende 30-km-regime. Er is voor de locatie dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, aangezien het plangebied niet als onderzoekspflichtig is aangewezen.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

6 Juridische planopzet

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze ontwikkeling.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit. Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toegestaane goot- en bouwhoogte gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouwing zijn eveneens regels opgenomen.

Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is gegeven aan de wegen, parkeerplaatsen en de gebieden met een functie voor verkeer en verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Dorpstraat 45-47, Wagenberg".

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Daarnaast heeft het Voorontwerp bestemmingsplan van 1 juli tot en met 11 augustus 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een reactie in te dienen.

Er zijn reacties ingediend door een omwonende, de Regioarcheoloog en het Waterschap Brabantse Delta. De ingediende reacties hebben geleid tot ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van dit plan. De ingediende reacties zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening van 17 november 2017 tot en met 28 december 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om te reageren op het plan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen of reacties binnengekomen.