Aan de Raad

Made, 6 februari 2024

Raadsvergadering 7 maart 2024	**Registratienummer:2024002143** **Casenr: 24.00034**
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Kerkstraat 15 BIJ", te Wagenberg	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** A.J. Fenger	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Vast te stellen bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) met alle bijbehorende bijlagen	**Ter inzage:** 1. Het complete vast te stellen bestemmingsplan inclusief onderzoeken is in te zien via: https://omgevingswet.overheid.nl 2. of Ruimtelijkeplannen.nl

SAMENVATTING
In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan “Kerstraat 15 BIJ te Wagenberg” ongewijzigd ter vaststelling aangeboden. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 5 woningen mogelijk waarbij maximaal 2 woningen in de bestaande schuur worden gerealiseerd, 2 woningen worden bijgebouwd en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS
Op 8 oktober 2019 heeft uw college middels een principebesluit besloten medewerking te verlenen aan de bouw van meerdere woningen op het perceel Kerkstraat 15 BIJ te Wagenberg. De voorwaarden die zijn meegegeven zijn geïmplementeerd in het plan. Het gaat concreet om:

- Behoud van de karakteristieke schuur, sloop nieuwbouw is uitgesloten;
  De schuur wordt in ere behouden en er worden maximaal 2 woningen in gerealiseerd. De karakteristieke elementen zullen worden behouden, dan wel versterkt. Door instandhouding van deze schuur blijft de dorpse en landelijke identiteit behouden en wordt er voorzien in een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte op de planlocatie.
- Een logische stedenbouwkundige inpassing;
  Middels een verkavelingstekening is aangetoond dat er sprake is van een logische en doelmatige stedenbouwkundige opzet.
- De aanleg en instandhouding van beplanting is vastgelegd;
  De verkavelingstekening is tevens opgenomen als bijlage bij de anterieure overeenkomst. Ten aanzien van het toewijzen van bestemmingen is gekozen om aan te sluiten bij de systematiek van het bestemmingsplan “Kern Wagenberg”. In buitengebieden wordt de landschappelijk inpassing vastgelegd in de verbeelding. De planlocatie bevindt zich in bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 1: indicatieve verkavelingsschets (schaalloos)

Op basis van het ruimtelijke (stedenbouwkundige) plan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke verplicht vooroverleg toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta en de Veiligheidsregio. Hieruit zijn geen reacties voortgekomen die aanleiding geven tot aanpassingen.

Uw college heeft op 14 november 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 november 2023 tot en met 4 januari 2024 voor iedere ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor kan het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Het ongewijzigd vaststellen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om maximaal 5 woningen te ontwikkelen.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Omdat het woningbouwplan niet in het geldende bestemmingsplan past, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan moet de juridisch-planologische basis vormen om verder uitvoering te geven aan de ontwikkeling. In de volgende opsomming wordt ingegaan op de belangrijkste relevante beleidsstukken en sectorale omgevingsaspecten.

Belangrijkste relevante beleidstukken

- *Omgevingsvisie Drimmelen*

De ontwikkeling vindt plaats in de bestaande dorpskern. Daarmee wordt aangesloten op het gemeentelijke beleid en de concreet op de ambities uit de omgevingsvisie door het toevoegen van woningen binnen de dorpskern.

- *Programma Wonen 2030*

De gemeente hanteert enkele criteria om voldoende betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen te realiseren. Voor plannen tot en met 5 woningen gelden geen specifieke eisen. Hiermee blijft het voor particulieren mogelijk om een eigen woning naar wens te realiseren. Het plan voor de Kerkstraat 15 Bij speelt in op de wens van de gemeente en het Programma Wonen 2030 door de leegstaande schuur te transformeren tot een woongebouw met maximaal twee grondgebonden woningen. Door dit effectieve ruimtegebruik is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag voor deze woningen. In totaal worden er binnen bestaand stedelijk gebied maximaal vier woningen toegevoegd. De woningen zullen worden ontwikkeld als eengezinswoningen in de koopsector in het dure segment. De bestaande woning blijft bewoond door de huidige bewoners.

- *Duurzaamheidsvisie*

De beoogde ontwikkeling zal streven naar energieneutraal bouwen, maar zal minimaal voldoen aan de een EPC-waarde van 0 of BENG en de overige geldende energienormen. Er wordt gestreefd naar de toepassing van duurzame materialen en de toepassing van groene erfafscheidingen, daken, gevels en half verharding in de openbare ruimte het kader van klimaatadaptie. Deze ontwikkeling sluit daarmee aan bij de duurzaamheidvisie.

- *Integraal Groen Beleidsplan*

Het plan speelt in op het groenbeleidsplan door de bestaande groenstructuur langs de Kerkstraat zo veel mogelijk intact te laten en ruimte te bieden voor verdere ontwikkeling van de bestaande bomen en het groen.

Daarnaast geldt voor plannen binnen de kern de ambitie om per woning 50 m2 openbaar groen te realiseren. De ontwikkeling betreft het toevoegen maximaal 4 nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Dit betekent dat er 4 x 50 m2 = 200m2 openbaar groen zal moeten worden gerealiseerd. Aan drie zijden worden de schuurwoningen omzoomd door een groenstrook, deze strook heeft een oppervlak van circa 290 m2. Met 290 m2 openbaar groen kan er voldaan worden aan de ambitie/richtlijn om per woning circa 50 m2 openbaar groen te realiseren.
De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie Noord- Brabant, Regio West-Brabant en de gemeente Drimmelen.

<u>Belangrijkste relevante omgevings- en milieuaspecten</u>

- *Verkeer (parkeren en ontsluiting)*

De ontsluiting van de woningen en het erf vindt plaats direct vanaf de Kerkstraat. Het trottoir zal voor de woningen aan het westelijke deel de Kerkstraat worden doorgezet.

Het aantal verkeersbewegingen zal met circa 31 toenemen bij de ontwikkeling van vier nieuwe woningen. Dit aantal is beperkt en kan via de bestaande straten goed worden afgewikkeld.

Voor de bestaande woning en de nieuwe vrijstaande woning zal parkeren plaatsvinden op eigen terrein. Parkeerplaatsen voor de schuurwoningen zullen worden gerealiseerd op het collectief erf.

De parkeerbalans is met het realiseren van 9 parkeerplaatsen sluitend.

- *Cultuurhistorie*

De planlocatie is gelegen aan de Kerkstraat, een van de historische linten van de kern Wagenberg. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Kerkstraat aangewezen als een lijn van redelijk hoge waarde. Binnen het plangebied zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteristiek zijn voor het cultuurhistorisch vlak. Het bestemmingsplan maakt onder andere de ontwikkeling van maximaal 2 twee-onder-een-kapwoningen op de hoek van de Kerkstraat mogelijk. De reeds bestaande woningtypologieën aan de Kerkstraat zijn vrijstaande woningen en tweekappers en hebben voornamelijk een bouwhoogte van één bouwlaag met kap. De nieuwe woningen zullen worden ontwikkeld in de vorm van een langgevelboerderij en bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap. Daarmee sluiten de woningen qua massa aan op de bestaande lintbebouwing, en worden de cultuurhistorische waarden van het historische lint niet aangetast.

- *Archeologie*

Transect B.V. heeft voor de te ontwikkelen planlocatie een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd en komen tot onderstaand advies. Aan de noordzijde van het plangebied heeft in de Nieuwe tijd weliswaar een erf gestaan, maar dit is in de tweede helft van de 20e eeuw in zijn volledigheid ontmanteld en overbouwd door bestaande panden in het plangebied. Voor zover nog resten van bebouwing van dit erf aanwezig zijn, worden deze door de voorgenomen woningbouw in het plangebied niet bedreigd. In het zuidelijk deel van het plangebied bestaat nog het voornemen om op een oppervlakte van circa 200 m² nieuwe woningen te bouwen en nieuwe nutsvoorzieningen voor deze woningen aan te leggen. Aangezien hier uitsluitend sporen van landgebruik en terreininrichting verwacht worden (greppels, afvaldumps etc.), is het onwaarschijnlijk dat bij de voorgenomen ingrepen sprake zal zijn van de verstoring van een behoudenswaardige vindplaats. Daarom wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomeningrepen.

- *Ecologie (soortenbescherming)*

Tritium advies heeft een ecologische quickscan uitgevoerd. Daaruit werd geconcludeerd dat nader onderzoek naar gierzwaluwen, huismussen, steenuilen en vleermuizen noodzakelijk was. Dit nadere onderzoek, uitgevoerd door Maasarend heeft geresulteerd de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is zonder overtreding van de Wet Natuurbeheer. Er wordt wel geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming en voor de nieuwe erfbeplanting gebruik te maken van inheemse soorten bomen en struiken.

- *Ecologie (gebiedsbescherming o.a. stikstofdepositie)*

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2023 blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiks- en aanlegfase in de verschillende rekenjaren.

- *Geluid / industrielawaai*

Wat betreft geluid/industrielawaai dienen de onderstaande twee maatregelen te worden getroffen om tot een goed woon- en leefklimaat te komen:

- Uit het onderzoek blijkt dat er een geluidafschermende voorziening dient te worden gerealiseerd. Om de geluidbelasting op de nieuwe woningen te beperken dient een geluidscherm op een deel van de westelijke, noordelijke en oostelijke perceelsgrens te worden gerealiseerd. Dit geluidscherm dient een massa te hebben van minimaal 20 kg/m2, kierdicht te worden uitgevoerd en een hoogte te hebben van minimaal 1,8 meter boven maaiveld.
- Voor de toetspunten op de eerste en tweede verdieping treden aan de achtergevel en rechterzijgevel overschrijdingen op ten gevolge van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als ook ten gevolge van de maximale geluidniveaus. Om woningen toe te staan dienen deze gevels uitgevoerd te worden als “dove gevels”.

Het geluidscherm en de dove gevels zijn aangegeven op de verbeelding en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Door toepassing te geven aan beide maatregelen er voldaan kan worden aan de eisen en er geen hogere waarde aangevraagd hoeft te worden.

- *Water(beleid)*

Doordat de toename van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie niet meer bedraagt dan 500 m² is het niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te treffen ten behoeve van waterberging.

Bij de verwerking van hemelwater streeft de gemeente Drimmelen naar een gescheiden inzameling. Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij regenwater geldt dat lokale lozing van het regenwater in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk regenwaterriool) de voorkeur geniet boven lozing op een gemengd stelsel. De voorkeursvolgorde is: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. Hemelwater dat wordt opgevangen

op het terrein kan in deze situatie eventueel worden geloosd op de omliggende bestaande waterlopen.

WAT GAAN WE DOEN?
Na vaststelling van het bestemmingsplan in de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd conform Decentrale Regelgeving en Officiële Publicatie (DROP). Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de relevante bestuursorganen zoals het Waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Intern is het project tot stand gekomen binnen de afdeling Grondgebied. Extern met de initiatiefnemer het adviesbureau Welmers en Burg Stedenbouw te Gorinchem die het bestemmingsplan heeft opgesteld en MOOK Bouwkundig Teken en Adviesbureau te Breda.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Voor de begeleiding van het initiatief/(plan) zijn plankosten doorgerekend. In de gesloten anterieure overeenkomst is zijn daarnaast risico zoals planschade op initiatiefnemers afgewenteld. Hierdoor is de financieel-economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het betreft het ongewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan. Alternatieven zijn daarom niet aan de orde.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Kerkstraat 15 Bij te Wagenberg heeft op donderdag 24 maart 2022 een omgevingsdialoog plaatsgevonden met betrokken grondeigenaren, omwonenden en bedrijven. Tijdens de bijeenkomst hebben de betrokkenen een toelichting gekregen op het plan en de mogelijkheid gekregen om mondeling of schriftelijk te reageren. Tijdens de bijeenkomst is er positief gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Omwonenden geven aan geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Sommige omwonenden geven aan het een goed initiatief te vinden. Dat blijkt ook uit het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

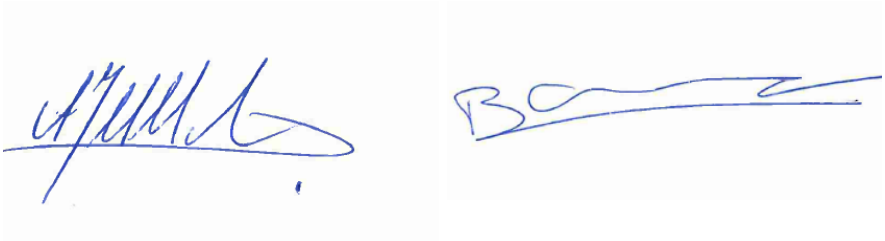
Als aandachtspunt geven bewoners aan dat er voorkomen moet worden dat er door de ontwikkeling adreswijzigingen plaats zullen vinden voor de bestaande woningen in de omgeving.

Een verslag van het omgevingsdialoog is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Nadere communicatie na vaststelling van het bestemmingsplan naast de gebruikelijke bekendmaking zal in overleg met de portefeuillehouder plaatsvinden.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekendgemaakt. Daags na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen



A.J.M. Martens	B.H.G. Scholtze
Gemeentesecretaris	Burgemeester

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024,

gelet op 3.38 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t

1. Het bestemmingsplan “Kerkweg 15BIJ” te Wagenberg met identificatienummer: NL.IMRO.1719.3bp15bkerkstr-vg01 ongewijzigd vast te stellen;

2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Made, 7 maart 2024

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening