

TOELICHTING

Bestemmingsplan Kerkstraat 41



Planstatus: Vastgesteld
Datum: 28 februari 2012
Plan identificatie: NL.IMRO.1719.5bp11Kerkstraat41-vg01
Auteur: Ir. C.C.F. Mureau

Opdrachtgever: De heer Dudok en mevrouw Rasenberg
Contactpersoon gemeente Drimmelen: de heer F. Hansort

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Projectprofiel	3
2.1 Situering van het project	3
2.2 Eigendomssituatie	4
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Gebruiksfunctie van het project	5
2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project	6
2.6 Ontsluiting van het project	6
2.7 Inrichtingsschets	6
3. Integraal gebiedsprofiel	9
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	9
3.2 Aanwezige waarden en functies	10
3.3 Aanwezige infrastructuur	11
4. Beleid	12
4.1 Vigerend rijksbeleid	12
4.2 Vigerend provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	13
4.4 Conclusie beleid	15
5. Planologisch relevante aspecten	16
5.1 Gevolgen voor natuur en landschap	16
5.2 Gevolgen voor milieu	16
5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie	20
5.4 Gevolgen voor water	21
5.5 Gevolgen voor stedenbouw	22
5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting	23
5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme	23
5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur	23
5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten	23
5.10 Gevolgen voor mobiliteit en parkeren	23
5.11 Gevolgen voor planschade	24
5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen	24
5.13 Gevolgen voor privaatrechtelijke belemmeringen	24
6. Motivatie van het verzoek	25
7. Uitvoerbaarheid	26
7.1 Economische uitvoerbaarheid	26
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.3 Handhaving	26
8. Overleg met andere overheden	27
9. Inspraak en zienswijzen	28
10. Juridische planbeschrijving	29
10.1 Planvorm	29
10.2 Toelichting op de bestemmingen	29
11. Slot	32

Bijlage 1 Nadere toelichting cultuurhistorie en archeologie

Bijlage 2 Vooroverleg- en inspraaknota

1. Inleiding

De Kerkstraat maakt onderdeel uit van het dijklint van Lage Zwaluwe. Op huisnummer 41 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Gezien de ligging in de kern van het dorp en de beperkte oppervlakte van het perceel ligt het in de rede de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een beter bij de omgeving passende bestemming.

De heer Dudok en mevrouw Rasenberg hebben het initiatief genomen de bestemming te wijzigen naar woondoeleinden, zodat het bouwen van een vrijstaande woning op het te splitsen perceel mogelijk wordt en de bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt kan worden, dan wel vernieuwbouw plaats kan vinden. In de nieuwe situatie is sprake van aanzienlijke kwaliteitswinst voor de omgeving, doordat de oude en deels vervallen agrarische bebouwing wordt vervangen door het veel kleinere bouwvolume van twee bij de omgeving passende vrijstaande woningen. In samenhang met deze ontwikkeling wordt een eveneens af te splitsen perceelsgedeelte verkocht aan de naastgelegen Theetuin. Dit levert een bijdrage aan het oplossen van de parkeerproblematiek van dit kleinschalig recreatief bedrijf.

Burgemeester en wethouders van gemeente Drimmelen hebben op 20 oktober 2010 schriftelijk aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Deze toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 41 Lage Zwaluwe' vormt samen met de planregels en de verbeelding de basis voor de te volgen planologische procedure.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het projectprofiel. De karakteristieken van de omgeving worden vervolgens weergegeven in het gebiedsprofiel. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk vier. De aspecten die vanuit planologisch oogpunt relevant zijn worden in hoofdstuk vijf puntsgewijs nagelopen. De motivatie van het verzoek staat in hoofdstuk zes verwoord. De uitvoerbaarheid van het verzoek wordt geanalyseerd en gevolgd door hoofdstuk acht met een kort overzicht van het voorafgaand aan het verzoek gevoerde overleg. Na de behandeling van inspraak en zienswijzen in hoofdstuk negen volgt een inhoudelijke beschrijving van het bestemmingsplan. De toelichting wordt in hoofdstuk elf met het slotwoord beëindigd.

2. Projectprofiel

2.1 Situering van het project

De projectlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de Kerkstraat 41 in Lage Zwaluwe. Het perceel maakt onderdeel uit van het historische dijklint en is gelegen tegen de kern van het dorp. In de directe omgeving zijn diverse burgerwoningen gesitueerd. De Kerkstraat is gelegen op een waterkering. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de locatie weergegeven.



Topografische kaart

2.2 Eigendomssituatie

Het perceel aan de Kerkstraat is kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, nummers 3803 en 3804. Het kadastrale perceel met nummer 3803 is eigendom van de heer Dudok en mevrouw Rasenberg en heeft een oppervlakte van 547 m². Het kadastrale perceel met nummer 3804 is in eigendom van de heer Quirijns en heeft een oppervlakte van 650 m². De totale kadastrale oppervlakte van de locatie bedraagt 1.197 m². Onderstaand is een kadastrale kaart van de locatie opgenomen.



Kadastrale kaart

2.3 Huidige situatie

De Kerkstraat maakt onderdeel uit van het dijklint van Lage Zwaluwe. Op nummer 41 is van oudsher een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd met rundvee, schapen en akkerbouw. De bestemming 'agrarische doeleinden' met de aanduiding 'bouwvlak' biedt mogelijkheden voor deze agrarische activiteiten en het stichten van de daarvoor noodzakelijke bedrijfsgebouwen. De agrarische activiteiten aan de Kerkstraat 41 zijn de afgelopen jaren stapsgewijs afgebouwd. Onderstaand zijn enkele foto's van het perceel en de omgeving weergegeven.



Voorzijde agrarische bedrijfswoning



Deels gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen



Huidige aanblik perceel



Voormalige kalverstal

2.4 Gebruiksfunctie van het project

De heer Dudok en mevrouw Rasenberg zijn voornemens op het perceel een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. Het perceel zal gebruikt worden voor bewoning en omliggend erf en siertuin. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie eveneens als burgerwoning gebruikt, met omliggende erf en siertuin. Om dit gebruik mogelijk te maken zal de woning grondig worden gerenoveerd of opnieuw worden gebouwd.

2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project

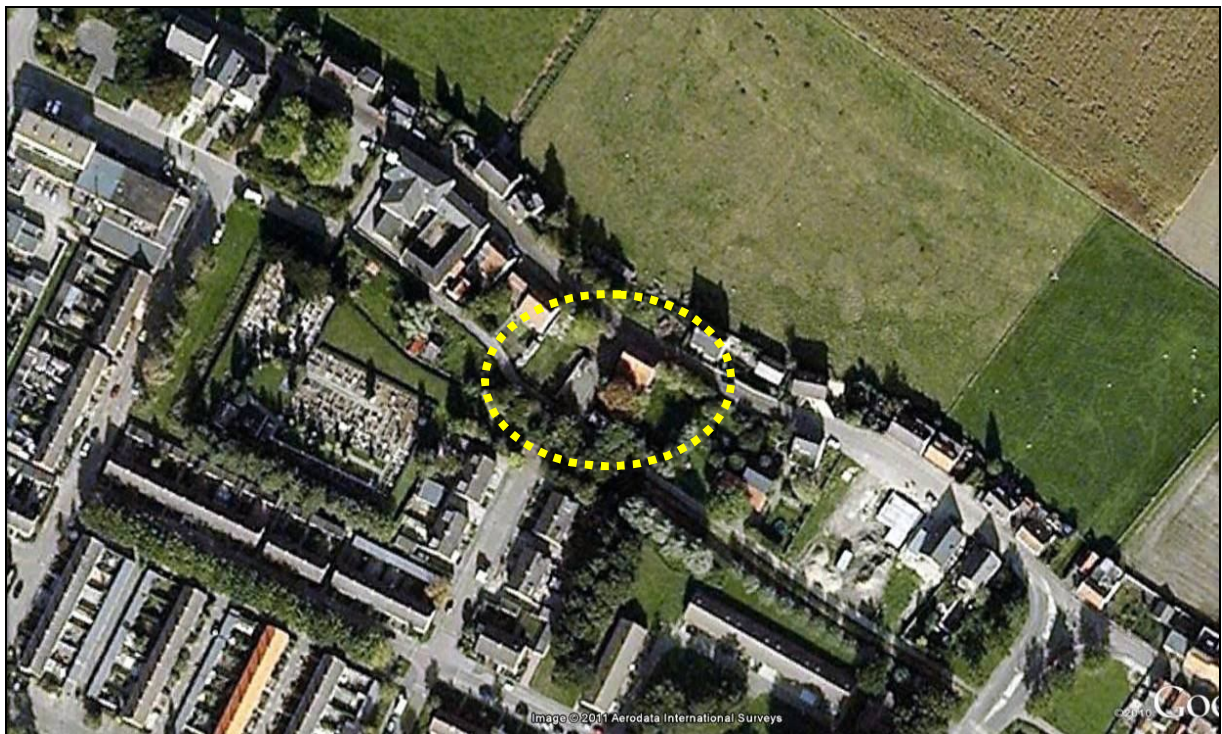
Het voorliggende verzoek betreft het wijzigen van het bestemmingplan, zodanig dat het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk wordt en de bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning kan worden gebruikt. De bebouwde oppervlakte per perceel bedraagt circa 220 m², bestaande uit de woning (145 m²) en bijgebouwen (75 m²). De woningen krijgen ieder een maximale inhoud van 600 m³.

2.6 Ontsluiting van het project

De locatie is vanaf de openbare weg goed bereikbaar vanaf de Kerkstraat. Deze met klinkers verharde weg maakt onderdeel uit van het dijklint van Lage Zwaluwe. Daarnaast is de locatie te bereiken via de Vijverstraat, een achter het perceel gelegen doodlopende weg. De omliggende plaatsen (Hooge Zwaluwe, Moerdijk en Zevenbergschenhoek) en doorgaande wegen zijn vanaf de Kerkstraat goed bereikbaar. De autosnelwegen A16 en A59 vormen de hoofdverkeersaders die vanuit Lage Zwaluwe snel bereikbaar zijn.

2.7 Inrichtingsschets

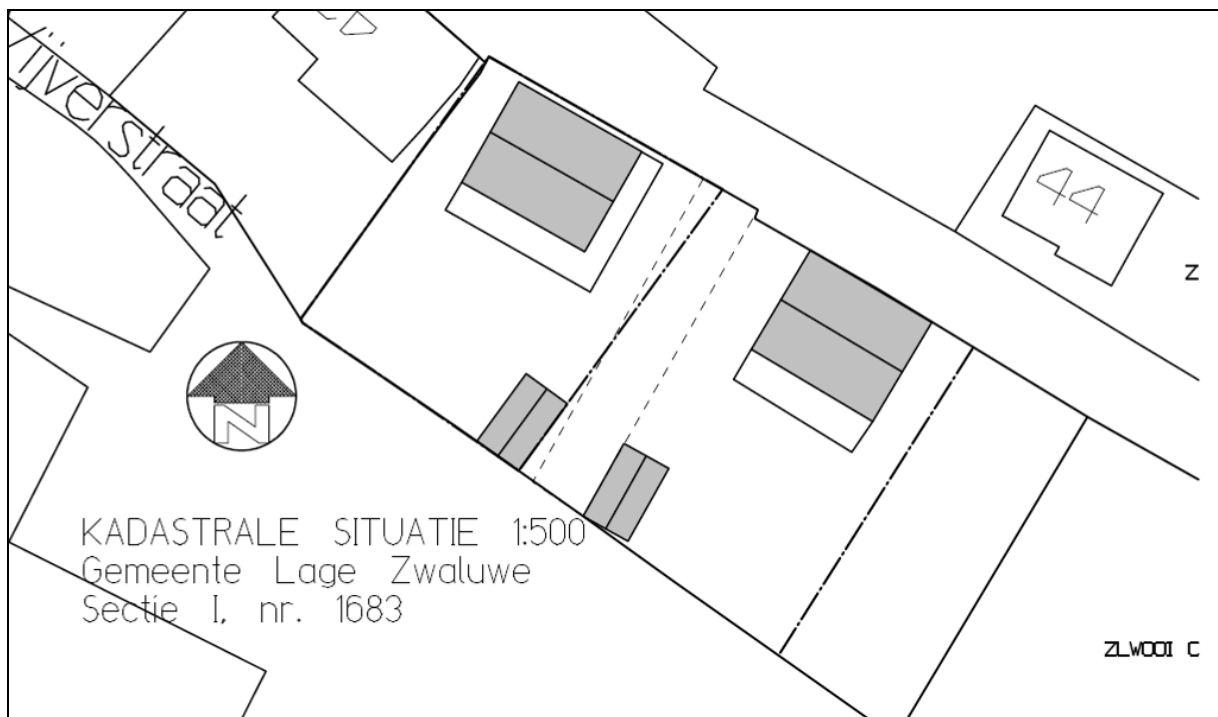
De Kerkstraat maakt onderdeel uit van het dijklint van Lage Zwaluwe en de locatie is gelegen direct ten noorden van de kern van het dorp. De onderstaande luchtfoto geeft het perceel en de directe omgeving weer.



Luchtfoto van perceel en omgeving

Ter plaatse is sprake van veelal vrijstaande en geschakelde woningen, met een grote variatie in bouwstijl, bouwjaar en perceelsomvang. Het buitengebied ten noorden van het perceel wordt gekenmerkt door openheid. Het voorliggende initiatief maakt de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel aan de Kerkstraat mogelijk alsmede het gebruik van de bestaande agrarisch bedrijfswoning als burgerwoning.

In de nieuwe situatie worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen van het perceel verwijderd. De bestaande agrarische bedrijfswoning met huisnummer 41 wordt grondig gerenoveerd of gesloopt en opnieuw gebouwd. Op het westelijke perceelsgedeelte wordt een nieuwe burgerwoning gebouwd. Op onderstaande situatietekening is ter indicatie de plaats van de woningen en bijgebouwen weergegeven. Op de grens tussen beide percelen ligt een bebouwingsvrije zone vanwege de aanwezige riolering.

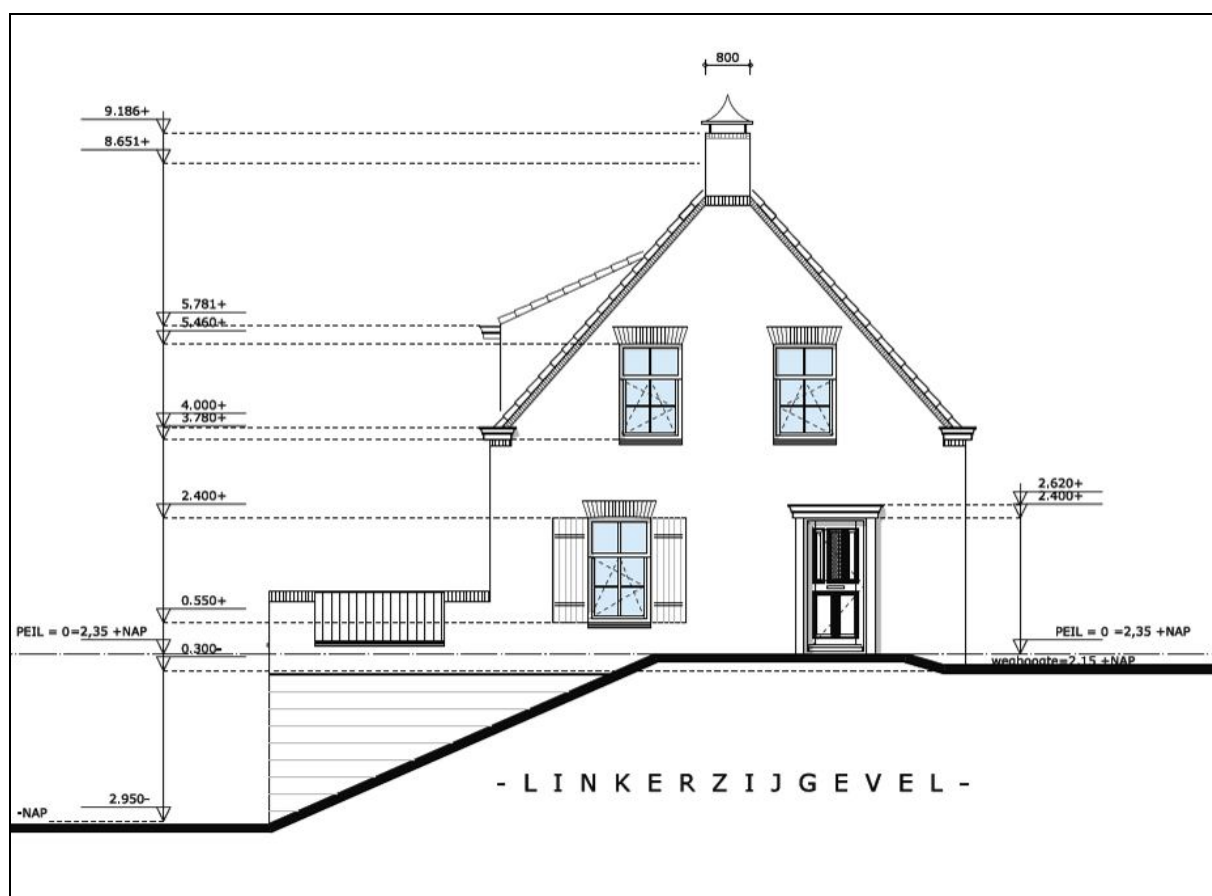


Schets perceel nieuwe situatie

Het streven is de vrijstaande woningen met bijgebouw in te passen in het dijklint van Lage Zwaluwe. Voor het ontwerp wordt aangesloten bij het advies van de gemeentelijke Monumentencommissie te kiezen voor één bouwlaag met kap. Vanwege de grote variatie in huidige bebouwing aan de Kerkstraat, bestaat geen dwingende voorkeur voor een bepaalde bouwstijl. De heer Dudok en mevrouw Rasenberg streven naar een harmonieuze inpassing van het project. Onderstaande afbeeldingen geven een indicatie van de nieuwe situatie. Toetsing van het bouwplan door de Monumentencommissie garandeert een passende vormgeving, waarbij voldoende rekening is gehouden met de omgeving.



Impressie van de nieuwe situatie



Schetsontwerp nieuw te bouwen woning

3. Integraal gebiedsprofiel

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

De gemeente Drimmelen is gelegen in West-Brabant tussen Moerdijk en Geertruidenberg. Het gebied kan beschouwd worden als de groene buffer tussen de Randstad en Breda/Oosterhout. Ten noorden van de gemeente Drimmelen bevindt zich Nationaal Park de Biesbosch. De gemeente bestaat uit de kernen en gehuchten Blauwe Sluis, Helkant, Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe, Made, Drimmelen, Oud-Drimmelen, Terheijden en Wagenberg. De gemeente heeft een oppervlakte van 12.400 hectare. Op 1 januari 2010 telde de gemeente 26.591 inwoners, waarvan 3.810 woonachtig zijn in Lage Zwaluwe. Lage Zwaluwe heeft een redelijk voorzieningenniveau. Er zijn veel subregionale voorzieningen op het gebied van detailhandel, zorgvoorzieningen en onderwijs.

Historie

In 1290 werd de naam Zwaluwe als eerst genoemd als ‘Die Swaluw’ in een oorkonde van Graaf Floris V van Holland. De naam Zwaluwe is waarschijnlijk afkomstig van een riviertje dat in de buurt stroomde en door de Sint-Elisabethsvloed van 1421 verdwenen is. Het dorp heeft veel last gehad van de Sint-Elisabethsvloed. Wel kreeg de riviervisserij door de overstroming een impuls. Verder werd griendhout, dat na 1800 aangeplant werd in de Biesbosch, een bron van bestaan. De griendteelt werd in de loop van de twintigste eeuw minder belangrijk, ook de visserij verdween grotendeels door overbevissing en watervervuiling.

Geomorfologie

Kenmerkend voor de geomorfologie van Brabant zijn de dekzandruggen, dekzandterrassen, de beeksystemen in het zuiden en de kleigebieden in het noorden. In de gemeente Drimmelen zijn drie deelgebieden te onderscheiden: een relatief hoog gelegen zandgebied, een vlak zeekleigebied en een overgangsgebied tussen zand en klei. Het zandgebied is een uitloper van het Brabantse dekzandlandschap en beslaat het zuidoosten van de gemeente. Deze zandformatie loopt naar het noordwesten af en duikt daar weg onder een zeekleipakket. Op deze zandgronden liggen de kernen Terheijden, Wagenberg en Made. Hier bestaat de bodem hoofdzakelijk uit weinig leemhoudend zand behorende tot de podzolgronden.

Het overgangsgebied van zand naar klei ligt ten noordwesten en ten noordoosten van Made. Het is een gebied dat regelmatig overstroomde, maar nooit helemaal werd weggeslagen. Binnen dit gebied ligt Hooge Zwaluwe. De bodem bestaat voornamelijk uit veen- en podzolgronden. Deze gronden zijn afgedekt met dunne zavel- of kleilaag. De kernen Lage Zwaluwe en Drimmelen behoren tot het noordwestelijke deel van de gemeente. In dit gebied heeft relatief langdurig afzetting van klei plaatsgevonden. Hierdoor ligt het gebied iets hoger dan het overgangsgebied. Dit sedimentatieproces gaat in het buitendijkse gebied van de Biesbosch nog steeds door.

Hydrologie

Het grondwatersysteem vertoont van oudsher een sterke samenhang met de bodemkundig onderscheiden gebieden. Binnen het grondwatersysteem is het hoger gelegen zandgebied infiltratiegebied of intermediair gebied. Het geïnfiltreerde water komt in het overgangsgebied als kalkrijke diepe kwel weer aan de oppervlakte en vormt een waardevolle gradiënt voor natuur. In het kleigebied komt voornamelijk ondiepe kwel uit de boezem voor. Het proces van infiltratie en kwel is sterk afgenomen door intensieve ontwatering. De noordelijke helft van de

gemeente wordt afgewaterd via een aantal gemalen bij het Gat van den Ham. Uiteindelijk wordt het water geloosd in de Amer. De zuidelijke helft wordt ten westen van Terheijden ontwaterd via de Mark.

Landschap

Lage Zwaluwe en omgeving bestaat uit laaggelegen polderland in het overgangsgebied tussen rivier- en zeeklei. In het landschap van gemeente Drimmelen zijn nog relictten herkenbaar van de tijd dat er veen gestoken werd. Er zijn nog turfvaarten te vinden tussen Drimmelen, Oud-Drimmelen en Hooge Zwaluwe. Verder zijn er veenputten te vinden in de natte natuurparel Zonzeel. Het kleinschalige karakter in het gebied is verdwenen door de ruilverkaveling. Hierdoor is het gebied nu een open agrarisch polderlandschap. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon is nog zichtbaar langs de Mark, waar beemden te vinden zijn.

3.2 Aanwezige waarden en functies

Landbouw

Het agrarisch karakter van de gemeente Drimmelen is in het buitengebied goed zichtbaar. In het uitgestrekte buitengebied zijn veel agrarische bedrijven te vinden. De agrarische sector is vooral gericht op de akkerbouw en melk- en rundveehouderij. In het oosten van de gemeente, in Made, is een concentratie van glastuinbouwbedrijven te vinden. In het westen tussen Wagenberg en Terheijden zijn een aantal boomkwekerijen gevestigd. Steeds meer ondernemers kiezen voor verbrede landbouw, met bijvoorbeeld een boerderijwinkel, recreatieve activiteiten op het bedrijf of agrarisch natuurbeheer.

Recreatie

De mogelijkheden voor recreatie in de Gemeente Drimmelen zijn zeer gevarieerd. Er bevinden zich wandel- en fietsroutes in het buitengebied, maar ook in het Nationaal park de Biesbosch. In het buitengebied bevinden zich een aantal voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Daarnaast zijn er diverse horecagelegenheden en een aantal sportvelden in het buitengebied aanwezig. Lage Zwaluwe, Terheijden en Drimmelen liggen aan het water en hebben ieder eigen havenfaciliteiten.

Natuur

Nationaal Park de Biesbosch ten noorden van de gemeente is een uniek natuurgebied. De meeste planten die in de Biesbosch voorkomen zijn gebonden aan een vochtig tot nat milieu. Daarnaast is de Biesbosch ook een uitstekend gebied waar vogels zoals de ijsvogel en blauwborst broeden.

Ten noordoosten van Terheijden ligt de Binnenpolder van Terheijden. De Binnenpolder is ontstaan in de late middeleeuwen tussen de dertiende en de vijftiende eeuw doordat er in het gebied turf werd gestoken. In de jaren 1920 – 1950 was de Binnenpolder een rijk natuurgebied met unieke soorten flora en fauna. Na de oorlog is het gebied drooggelegd en in cultuur gebracht als wei- en akkerland. De eendenkooi die in het midden van het gebied te vinden is stamt uit het jaar 1693. In 2006 heeft het waterschap Brabantse Delta in samenwerking met Staatbosbeheer werkzaamheden uitgevoerd in het gebied. De voedselrijke bovenlaag werd afgegraven het watersysteem werd heringericht. Hierdoor krijgen verdwenen planten en dieren weer de kans om in het gebied te leven en wordt de waterstand verhoogd.

De Zonzeelse Polder ligt ten westen van Hooge Zwaluwe. Ook hier heeft net als in de Terheijdense Binnenpolder turfwinning plaatsgevonden. In 1267 is men begonnen met het ontginnen. In het gebied zijn een aantal petgaten te vinden. Deze zijn afkomstig van de vroegere turfwinning en zijn nu goede plekken waar moeras- en watervogels kunnen leven. Staatsbosbeheer heeft in het gebied bijna honderd hectare grasland in beheer. Door het waterpeil in het gebied te verhogen wordt een goed milieu voor weidevogels gecreëerd, hierdoor zijn er meer grutto's en tureluurs gaan broeden.

Natuurgebied De worp ten oosten van Drimmelen is een kleinschalig natuurgebied met loofbos en landschapselementen. Ten oosten van Lage Zwaluwe ligt het krekenselsel Gat van den Ham.

Overig

Naast agrarische bedrijven, recreatie en natuur komen verspreid in het buitengebied ook andere vormen van bedrijvigheid voor. Het gaat hierbij onder meer om agrarische hulp- en toeleveringsbedrijven, tuincentra, detailhandelsbedrijven, metaalverwerkende bedrijven, garagebedrijven en bouwbedrijven. In het buitengebied bevindt zich ook een groeiend aantal burgerwoningen

3.3 Aanwezige infrastructuur

De gemeente Drimmelen wordt doorsneden door wegen met lokale, regionale, nationale en internationale betekenis. De A16 (Rotterdam-Breda) / E19 (Amsterdam- Parijs) vormt aan de westzijde de gemeentegrens en is goed bereikbaar vanuit Lage Zwaluwe. Via de N285 is de snelweg A59 (Willemstad – Oss) goed bereikbaar.

In 1866 werd het treinstation Lage Zwaluwe geopend. Vanuit hier kan er rechtstreeks naar Dordrecht, Roosendaal en Breda gereisd worden. Het station ligt in het buitengebied tussen Lage Zwaluwe en Moerdijk en is met de bus goed bereikbaar. Binnen de gemeente Drimmelen zijn busverbindingen met Breda, Oosterhout en Raamsdonksveer. Het perceel aan de Kerkstraat is met het openbaar vervoer beperkt bereikbaar.

De Amer ligt aan de noordgrens van de gemeente Drimmelen en mondt uit in het Hollands Diep. Verder ligt de Mark ten zuiden van de gemeente. Beide rivieren worden gebruikt voor de beroeps- en pleziervaart.

4. Beleid

4.1 Vigerend rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt de basis voor het landelijk (ruimtelijk) beleid. De nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De centrale doelstellingen zijn:

- Decentralisatie van het ruimtelijk beleid;
- Rijk beperkt zich tot brain-, main-, en greenports;
- Vereenvoudiging van het omgevingsrecht.

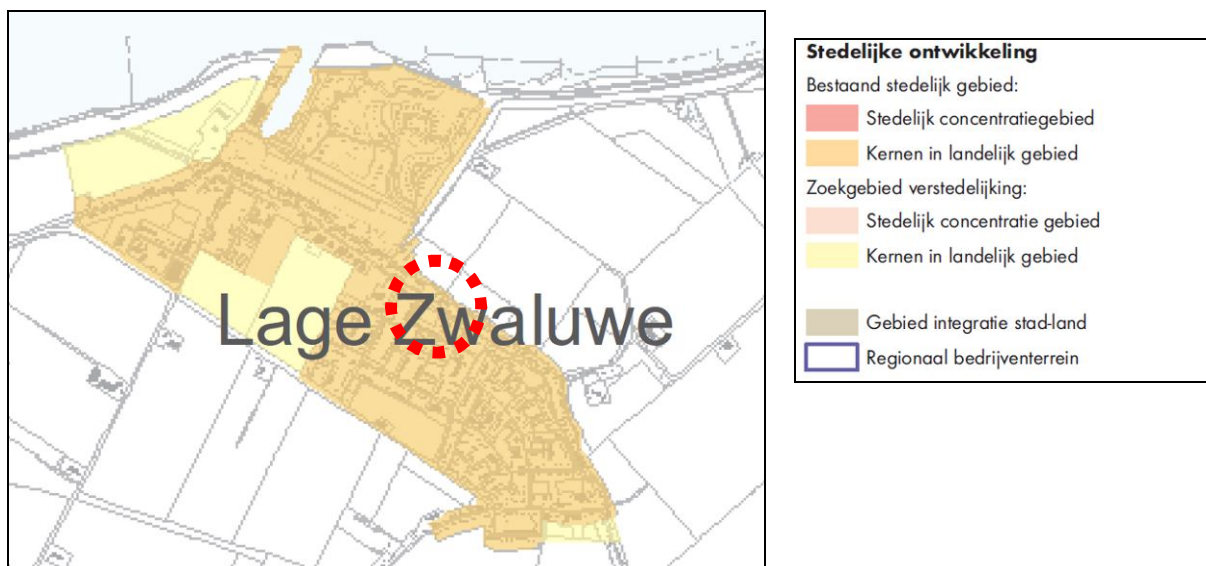
Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Drimmelen. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

4.2 Vigerend provinciaal beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Verordening Ruimte, de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het gebiedsplan ‘Wijde Biesbosch’.

Structuurvisie en Verordening Ruimte

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.



Kaart Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de

Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte fase 2 is op 1 juni 2010 in ontwerp door GS vastgesteld en sinds 8 maart 2011 in deels gewijzigde vorm van kracht.

Op bovenstaand kaartmateriaal is weergegeven dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (kern landelijk gebied). De kernen zijn bij uitstek geschikt voor de woonfunctie. Een kern leent zich niet voor agrarische activiteiten. Het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw en het gebruiken van de bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, in combinatie met de beëindiging en sloop van het agrarische bedrijf ter plaatse, past derhalve naadloos in het provinciaal beleid.

Gebiedsplan Wijde Biesbosch

In het kader van de reconstructie van het buitengebied zijn voor provincie Noord-Brabant zeven reconstructieplannen en twee plannen voor revitalisering opgesteld. De locatie aan de Kerkstraat in Lage Zwaluwe is gelegen binnen het gebiedsplan Wijde Biesbosch (2005).

Op de ambitiekaart is Lage Zwaluwe aangeduid als aandachtskern leefbaarheid. De leefbaarheid en vitaliteit in het landelijk gebied hangen nauw samen met de economische vitaliteit. Trends als individualisering en schaalvergroting van voorzieningen zijn echter onomkeerbaar en kunnen invloed hebben op de leefbaarheid in kleine kernen. Naast het zorg dragen voor economische vitaliteit zijn er andere uitdagingen om de leefbaarheid te verbeteren. Doelstelling van de gebiedscommissie is een leefbaar landelijk gebied, met maatwerk per kern. Bij dit maatwerk wordt in het gebiedsplan de mogelijkheid van nieuwbouw voor jongeren met name genoemd.

Het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel aan de Kerkstraat betekent dat de initiatiefnemers ook in de toekomst op een prettige manier in Lage Zwaluwe kunnen blijven wonen. Door jonge mensen die zich verbonden voelen met het dorp aan Lage Zwaluwe te binden wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het in stand houden van allerlei voorzieningen en wordt de leegloop en vergrijzing die veel plattelandskernen treft voorkomen. Het initiatief sluit aan bij de doelstelling van het gebiedsplan, doordat het direct en indirect een bijdrage levert aan de leefbaarheid van de plattelandskern Lage Zwaluwe.

4.3 Gemeentelijk beleid

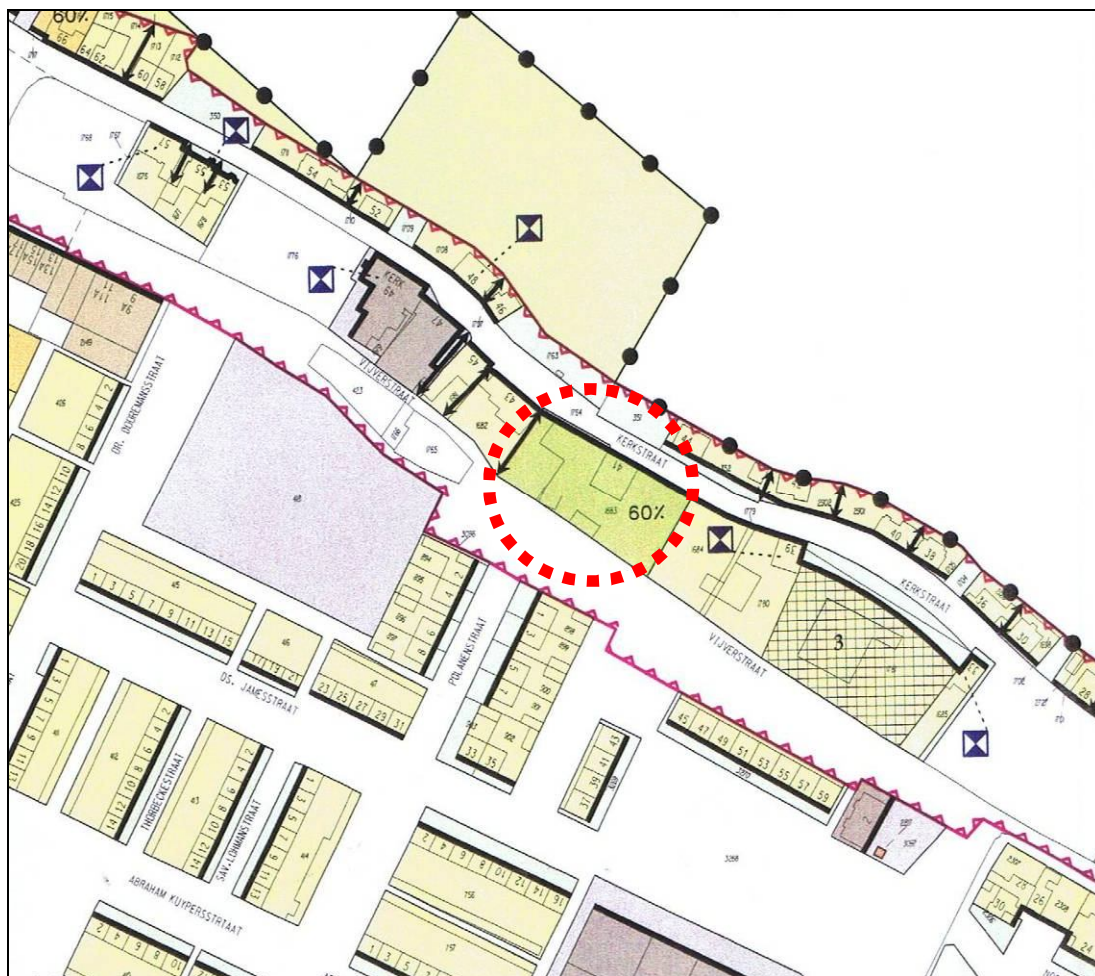
Het relevante planologisch beleid van gemeente Drimmelen is neergelegd in het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe, de Structuurvisie Plus en de Woonvisie 2004+. Het bestemmingsplan Kerkstraat 41 is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Vigerend bestemmingsplan

Op 29 november 2001 heeft de gemeenteraad van Drimmelen het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe vastgesteld. De locatie aan de Kerkstraat 41 heeft de bestemming 'agrarische doeleinden' en is volledig aangeduid als bebouwingszone, met een maximaal bebouwingspercentage van 60%. In artikel 18 van het bestemmingsplan zijn de bepalingen opgenomen die op deze bestemming van toepassing zijn.

Op deze gronden mogen conform artikel 18 uitsluitend bouwwerken worden opgericht die ten dienste staan van de bestemming agrarische doeleinden. Het voornemen een nieuwe

burgerwoning te bouwen en de bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplankaart Kern Lage Zwaluwe

Structuurvisie

De Structuurvisie Plus (2001) heeft een doorkijk van 15 jaar en beoogt duurzaam richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Drimmelen. Hierbij wordt zowel recht gedaan aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie als aan de wensen van de lokale samenleving om te kunnen wonen, werken en recreëren. De structuurvisie fungeert als ruimtelijk beleids- en toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

Het dijklint van Lage Zwaluwe, waar de Kerkstraat deel van uitmaakt, is in de structuurvisie aangeduid als ‘verdichten op maat’, ‘inrichten dorpserv’ en ‘herstructureren bedrijven’. De voorgenomen ontwikkeling, waarbij het bestaande agrarische bedrijf wordt beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt past goed bij de aanduiding ‘herstructureren bedrijven’. Het bouwvolume neemt in vergelijking met de bestaande situatie aanzienlijk af, zodat aan de Kerkstraat 41 van ‘verdichten’ geen sprake is. Wel dient de nieuwe bebouwing ‘op maat’ te zijn, zodat deze past binnen het historische dijklint.

Woonvisie

Gemeente Drimmelen werkt momenteel aan een nieuwe woonvisie voor de periode 2011-2015. Tot het moment dat deze wordt vastgesteld, geldt de Woonvisie 2004+ ‘Vitaal en leefbaar voor jong en oud’. In de nieuwe woonvisie worden de ambities en de visie opgenomen voor het woningbouwprogramma van de gemeente Drimmelen. Dit wordt vertaald in het aantal en type te bouwen nieuwe woningen. De demografische ontwikkelingen vormen hiervoor een belangrijke leidraad. De ontwikkeling van de bevolkingsopbouw wordt geanalyseerd, alsmede het aanbod voor specifieke groepen woningzoekenden zoals senioren en starters. Het voorliggende initiatief lijkt op voorhand niet in strijd met de op handen zijnde visie.

Bestemmingsplan Kerkstraat 41

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 41 opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en deze toelichting. Hoofdstuk 10 geeft een inhoudelijke beschrijving van het nieuwe bestemmingsplan weer.

4.4 Conclusie beleid

Het initiatief past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In het schrijven van 20 oktober 2010 geeft het college van burgemeester en wethouders aan medewerking te willen verlenen en worden enkele randvoorwaarden gesteld op stedenbouwkundig gebied. Deze zijn door de initiatiefnemers meegenomen in de uiteindelijke planvorming. Het bestemmingsplan Kerkstraat 41 maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

5. Planologisch relevante aspecten

5.1 Gevolgen voor natuur en landschap

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het grootste deel zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Gemeenten wordt verzocht om de EHS in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Het plangebied aan de Kerkstraat is niet gelegen in de EHS en valt niet onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

In de huidige situatie is het perceel aan de Kerkstraat in gebruik als voormalig agrarisch erf. De locatie en omringende percelen zijn altijd intensief gebruikt voor bewoning en agrarische activiteiten. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten, diersoorten en vogels is niet waarschijnlijk. Daarnaast zijn in de directe omgeving voldoende vergelijkbare percelen aanwezig, die voor eventueel aanwezige dieren een alternatieve rust- of verblijfplaats vormen.

Op basis van een visuele waarneming ter plaatse op 11 mei 2011 zijn er geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn. Gezien het (historisch) gebruik en de situering van het gebied ligt dit ook niet voor de hand.

Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Voor de meer algemene soorten die tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen (konijn, mol, huisspitsmuis) maar gezien de aard en ligging van de locatie in de nabije toekomst wel voor zouden kunnen komen, bestaat een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing. Het voorliggende initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect natuur en landschap en het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

5.2 Gevolgen voor milieu

Bodem

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder

andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Het perceel aan de Kerkstraat is in gebruik als voormalig agrarisch erf. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de initiatiefnemers geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht.

De hypothese dat de locatie onverdacht is wordt getoetst in een verkennend bodemonderzoek. UDM heeft de resultaten van het onderzoek opgenomen in het rapport met kenmerk UDM 08.01.0600.

“Uit het verkennend milieukundig bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Tijdens de uitvoering van het veldwerk werd in acht van de elf grondboringen in de bovengrond een zwakke tot sterke puinbijmenging waargenomen. Direct ten oosten van de in aanbouw zijnde schuur was de bovengrond verhard met een halfverharding. Op de schuren en op het terrein werden golfplaten aangetroffen. Door de opdrachtgever is aangegeven dat dit nieuwe golfplaten betreft waar geen asbest in is verwerkt;
- De visueel schone bovengrond is licht verontreinigd met de parameters kwik, lood en zink;
- De visueel schone ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- De puin- en/of kolengruishoudende bodem is licht verontreinigd met de parameters barium, koper, kwik, lood, zink en PAK;
- In het freatisch grondwater overschrijden parameters barium en naftaleen de streefwaarden, de overige parameters overschrijden de streefwaarden niet.

Op de locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die gerelateerd kunnen worden aan de voormalige (brandstof)tank nabij de schuur ten zuiden van het woonhuis.

De kwaliteit van de grond en het freatisch grondwater van de onderzoekslocatie leveren geen restricties op ten aanzien van de voorgenomen verkoop van de locatie. Een eventuele bouwvergunning kan met de onderhavige onderzoeksgegevens worden aangevraagd.

Indien bij een eventuele ontwikkeling van de locatie grond moet worden afgevoerd, dient hierbij rekening te worden gehouden met de hergebruikmogelijkheden op basis van de kwalificatie volgens het Besluit bodemkwaliteit.”

Op basis van de conclusies van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt gesteld dat het aspect bodem geen belemmeringen opwerpt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Lucht

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de ‘Wet luchtkwaliteit’ en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ (2007) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 1% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 1% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de 1% grens overschreden wordt bij woningbouwprojecten met 500 woningen of meer (bij minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één nieuwe woning en de renovatie of vernieuwbouw van één bestaande woning. Het project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het gebruik als burgerwoning van de nieuw te bouwen woning en bestaande agrarische bedrijfswoning wordt niet aangemerkt als een milieubelastende activiteit. Er is geen sprake van een emissiepunt of belasting van het milieu door uitstoot van ammoniak of stank. De bestaande agrarische activiteiten die wel als milieubelastende activiteit worden aangemerkt, zijn in de nieuwe situatie definitief beëindigd. Met het oog op de aanwezige burgerwoningen in de directe omgeving is sprake van een aanzienlijke verbetering.

Het gebruik als burgerwoning kan wel aangemerkt worden als een milieugevoelige activiteit. In de directe omgeving van het perceel aan de Kerkstraat zijn geen veehouderij bedrijven gevestigd. Het bepalen van de geurcontouren met V-stacks kan derhalve achterwege blijven.

Licht

De bouw van de vrijstaande woning met bijgebouw zal niet leiden tot een toename van de lichtbelasting voor de directe omgeving. Buitenverlichting wordt slechts beperkt toegepast en zal niet leiden tot overlast voor omwonenden. Door het gebruik van tijdschakelaars en

bewegingssensoren kan het lichtgebruik verminderd worden. In vergelijking met een reguliere agrarische bedrijfsvoering zal de eventuele lichthinder voor omwonenden verminderen.

Geluid

De Kerkstraat betreft een met klinkers verharde weg binnen de bebouwde kom, waar een maximumsnelheid van 30 km per uur van kracht is. De projectlocatie valt ruim buiten de invloedssfeer van provinciale wegen en rijkswegen. Vanwege de maximumsnelheid ter plaatse is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bij de bouw wordt vanzelfsprekend gebruik gemaakt van moderne materialen en technieken, bijvoorbeeld dubbel glas en dakisolatie. Hiermee ontstaat in de nieuw te bouwen en te renoveren woning, in vergelijking met de reeds bestaande oudere woningen aan de Kerkstraat, aanzienlijk minder geluidsbelasting door de weg.

Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Ook in de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. De bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw en de renovatie of vernieuwbouw van de bestaande woning hebben geen invloed op de externe veiligheid.

Duurzaam bouwen

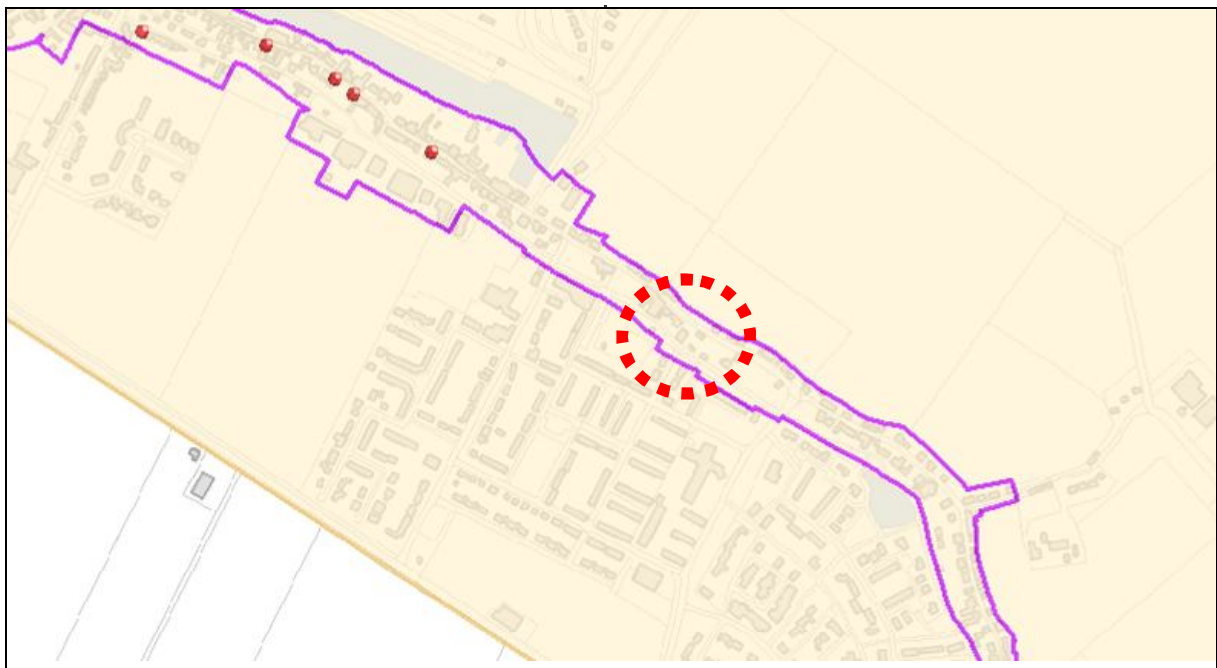
Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij de milieu- en gezondheidseffecten ten gevolge van het bouwen en de gebouwde omgeving tot een minimum worden beperkt. Dit betekent bouwen met respect voor het milieu en de gezondheid. Huizen worden tegenwoordig steeds duurzamer en energiezuiniger gebouwd. Ze zijn goed geïsoleerd, hebben een zuinig verwarmingssysteem en bij de bouw is aandacht besteed aan materiaalkeuze. Duurzame materialen zijn materialen die het liefst eindeloos herwinbaar zijn, dichtbij huis gevonden worden, zo weinig mogelijk de natuur aantasten, weinig productie-energie vergen, weinig of geen afval opleveren en herbruikbaar zijn. Bij de nieuw te bouwen woning en bijgebouw worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast. Uiteraard wordt voldaan aan alle eisen met betrekking tot duurzaamheid die in het Bouwbesluit zijn opgenomen. Het toepassen van maatregelen op het gebied van duurzame energie wordt in de ontwerpfase nader onderzocht.

5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie

In onderstaand kader is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van provincie Noord-Brabant opgenomen. Voor de locatie aan de Kerkstraat zijn de aanduidingen ‘beschermd stads- en dorpsgezicht’ en ‘cultuurhistorisch landschap’ van belang.

Provincie Noord-Brabant

Cultuurhistorische Waardenkaart Kerkstraat, Lage Zwaluwe



- | | |
|--|--|
| ☒ Regio | ☒ Rijksmonumenten |
| ☒ Cultuurhistorisch landschap | ☒ Beschermd stads- en dorpsgezichten |
| ☒ Cultuurhistorisch vlak | ☒ Archeologische monumenten |
| ☒ Archeologisch landschap | ☒ Indicatieve archeologische waarden |
| ☒ Complex van cultuurhistorisch belang | hoog / middelhoog |

Het dijklint van Lage Zwaluwe is aangeduid als beschermd dorpsgezicht. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van het lint worden aanvullende eisen gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het ontwerp van de nieuw te bouwen woning wordt voorgelegd aan de gemeentelijke Monumentencommissie. Dat geldt eveneens voor het ontwerp van de te renoveren dan wel nieuw te bouwen bestaande agrarische bedrijfswoning.

De locatie maakt daarnaast onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap Biesbosch. Dit is een uniek gebied met geulen, krekens, platen, gorzen en grote en kleine polders. Naast

landbouwgronden komen er uitgestrekte rietvelden, broekbossen, grienden en natte graslanden voor. De ontwikkelingstrategie is gericht op het behouden van de diversiteit van typische Biesbosch landschappen, het afstemmen van economische dragers op de cultuurhistorische identiteit van de Biesbosch, het vergroten van de cultuurhistorische identiteit door vergroting van de beleving en het behouden van het laaggelegen typische graslandgebied. Er is geen sprake van strijdigheid met de ontwikkelingstrategie.

Op verzoek van de regioarcheoloog is een nadere toelichting geschreven voor het aspect cultuurhistorie en archeologie. Deze is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De conclusie luidt dat het westelijk gedeelte van het plangebied tijdens recente sloopwerkzaamheden volledig is geroerd tot een diepte van circa 1,5 meter. Er is ter plaatse geen sprake van archeologische waarden die beschermd dienen te worden. In het oostelijk gedeelte van het plangebied vindt geen verstoring van archeologische waarden plaats. De eventueel aanwezige archeologische waarden in het oostelijke gedeelte van het plangebied worden beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen. Nader archeologisch onderzoek in het plangebied wordt op dit moment niet nodig geacht.

5.4 Gevolgen voor water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De locatie aan de Kerkstraat ligt in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta. Met behulp van de Checklist Watertoets en de gegevens in deze toelichting zal het waterschap de watertoets uitvoeren.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta.

De Kerkstraat is gelegen op een waterkering. Binnen de zonering van waterkeringen zijn op basis van de Keur van het waterschap eisen en randvoorwaarden van toepassing. Aan het gedeelte van het plangebied dat gelegen is binnen de zonering van waterkeringen, is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkeringen' toegekend. Op deze wijze wordt het belang van het waterschap in de planregels gewaarborgd. De initiatiefnemers zijn ermee bekend dat voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden een vergunning noodzakelijk is op basis van de Keur. Deze vergunning zal tijdig worden aangevraagd.

De toelichting geeft in hoofdstuk 2 een uitgebreide omschrijving van de bestaande en nieuwe situatie. In de nieuwe situatie wordt maximaal 220 m² per perceel bebouwd, met daarnaast een beperkte verharde oppervlakte als oprit en terras. Hiermee blijft het project ruim binnen de door het waterschap gestelde grens van 2.000 m² verharde oppervlakte, die compenserende maatregelen noodzakelijk maakt.

Bovendien neemt de verharde oppervlakte in de nieuwe situatie af ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande bebouwing (agrarische bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen) en verhardingen (oprit en erfverharding) hebben een totale oppervlakte van circa 900 m². In de nieuwe situatie is sprake van een verharde oppervlakte van circa 600 m². Het overige perceelsgedeelte is in gebruik als siertuin.

De nieuw te bouwen woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk riool, overeenkomstig de eisen van het waterschap. Het afvalwater van de woningen wordt in overeenstemming met de bestaande situatie geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel. In vergelijking met een reguliere agrarische bedrijfsvoering is er geen sprake van een toename van de hoeveelheid afvalwater. Het hemelwater wordt eveneens conform de huidige situatie geloosd op het gemeentelijk riool. Vanwege de afname van de verharde oppervlakte in de nieuwe situatie neemt de hoeveelheid af te voeren hemelwater af.

Bij de bouw van de woningen met bijgebouw zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem het hemelwater te laten infiltreren.

Het project heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect water en is niet strijdig met het beleid van waterschap Brabantse Delta. Er behoeft geen bergingscapaciteit gerealiseerd te worden om de toename van de verharde oppervlakte te compenseren die ontstaat ten gevolge van de nieuw te bouwen woning met bijgebouw. De initiatiefnemers zullen de benodigde vergunning op basis van de Keur tijdig aanvragen bij het waterschap.

5.5 Gevolgen voor stedenbouw

De heer Dudok en mevrouw Rasenberg streven naar een ontwerp van de nieuw te bouwen vrijstaande woning met bijgebouw dat recht doet aan de omgeving van het dijklint van Lage Zwaluwe. Het doel is een woning te ontwerpen die een harmonieus geheel vormt met de gevarieerde bestaande bebouwing aan de Kerkstraat. Vormgeving en materiaalgebruik verdienen hierbij speciale aandacht. De planregels van het bestemmingsplan Kerkstraat 41 geven de kaders weer voor onder andere goot- en nokhoogte van de nieuwe woning. Deze planregels zijn ook van toepassing op de bestaande agrarische bedrijfswoning.

Aangezien de projectlocatie aan het dijklint van Lage Zwaluwe is gelegen, wordt het ontwerp ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeentelijke Monumentencommissie. Hiermee is een passend ontwerp gewaarborgd. Het vervangen van verwaarloosde agrarische bedrijfsgebouwen door passende bebouwing leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst. Het initiatief heeft positieve gevolgen voor het aspect stedenbouw.

5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting

De bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Kerkstraat betekent dat de woningvoorraad van gemeente Drimmelen groeit met één eenheid. De gemeente stelt de hiervoor benodigde ruimte in het woningbouwprogramma beschikbaar. De bestaande agrarische bedrijfswoning kan in de nieuwe situatie gebruikt worden als burgerwoning of worden herbouwd.

5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme

Vooruitlopend op en in samenhang met het voorliggende initiatief is een gedeelte van het voormalige agrarische erf verkocht aan de bewoners van Kerkstraat 39, die hiermee de parkeerproblematiek van hun theetuin konden oplossen. Het voorliggende initiatief heeft daarmee indirect positieve gevolgen voor recreatie en toerisme.

5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur

De initiatiefnemers zijn sterk verbonden met Lage Zwaluwe en willen graag in het dorp blijven wonen. Het initiatief biedt tegenwicht aan de dreigende vergrijzing en mogelijke leegloop van dorpen op het platteland en heeft daarmee indirect een positief gevolg voor voorzieningen en verzorgingsstructuur.

5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten

Uit een eerste inventarisatie blijkt dat in de directe omgeving van het perceel aan de Kerkstraat geen agrarische bedrijven gelegen zijn. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf aan de Amerweg, dat circa 470 meter ten noorden van het perceel gelegen is. De voorgenomen bouw van een vrijstaande woning en het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning heeft derhalve geen gevolgen voor het toekomstperspectief van agrarische bedrijven.

5.10 Gevolgen voor mobiliteit en parkeren

In de nieuwe situatie is sprake van twee burgerwoningen met bijgebouw op percelen met afmetingen van respectievelijk 547 en 650 m². Er is derhalve voldoende ruimte om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren, zowel voor eigen gebruik als voor bezoekers. Daarnaast kan het bijgebouw als garage dienst doen. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren.

Het aantal verkeersbewegingen zal in de nieuwe situatie niet toenemen. De woningen zullen door twee gezinnen bewoond worden en ter plaatse zal niet langer sprake zijn van bedrijfsmatige activiteiten. In vergelijking met een reguliere agrarische bedrijfsvoering is in de nieuwe situatie sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen op de Kerkstraat. Zwaar transport dat samenhangt met een reguliere agrarische bedrijfsvoering

behoort definitief tot het verleden. Het verzoek heeft geen nadelige gevolgen voor mobiliteit en parkeren en extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht.

5.11 Gevolgen voor planschade

Door de initiatiefnemers is opdracht gegeven voor het uitvoeren van een planschadeanalyse. Verschel heeft op 27 juni 2011 een adviesrapport uitgebracht inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van twee vrijstaande woningen in samenhang met de sanering van een bestaand agrarisch bedrijf op het perceel aan de Kerkstraat 41 te Lage Zwaluwe. De analyse leidt tot de volgende conclusie.

“Ten aanzien van het planologisch inpassen van de realisatie van de nieuwe woningen aan de Kerkstraat 41 te Lage Zwaluwe zal geen sprake zijn van een planologisch nadeliger situatie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat voor de omliggende objecten geen tegemoetkoming in de schade op grond van afdeling 6.1 Wro ontstaat. De planschade die ontstaat als gevolg van het planologisch inpassen van het planvoorstel aan de Kerkstraat wordt derhalve begroot op een bedrag van € 0,00”.

Gemeente Drimmelen heeft met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Drimmelen op de initiatiefnemers verhaald wordt. Voor gemeente Drimmelen wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen

Op de grens van de kadastrale percelen gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, nummers 3803 en 3804 is een gemeentelijke riolering gelegen. De regels van het bestemmingsplan Kerkstraat 41 beperken het gebruik van de als ‘Leidingen’ aangeduide zone en bepalen onder andere dat hier geen bebouwing mag worden geplaatst en dat voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Er is geen sprake van andere ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), een stichting die is opgericht ter voorkoming van graafschade en onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

5.13 Gevolgen voor privaatrechtelijke belemmeringen

Met inachtneming van het gestelde onder 5.12 over de riolering is overigens geen sprake van een zakelijk recht in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht op de kadastrale percelen gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, nummers 3803 en 3804. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor privaatrechtelijke belemmeringen. Evenmin zijn publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie of de kadastrale registratie.

6. Motivatie van het verzoek

De heer Dudok en mevrouw Rasenberg wensen aan de Kerkstraat 41 te Lage Zwaluwe een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren en de bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te kunnen gebruiken. De momenteel aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd en de agrarische bestemming vervalt. Om een en ander mogelijk te maken is het bestemmingsplan Kerkstraat 41 opgesteld, met verbeelding en bijbehorende toelichting.

De heer Dudok en mevrouw Rasenberg hebben het initiatief voor dit project genomen vanwege hun sterke verbondenheid met Lage Zwaluwe. Daarnaast is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst en een verbetering van het leefklimaat. De motivatie van de initiatiefnemers is onderstaand beschreven.

Verbondenheid met de locatie

De heer Dudok en mevrouw Rasenberg zijn beiden al jarenlang woonachtig in Lage Zwaluwe en voelen zich sterk verbonden met het dorp. Het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel aan de Kerkstraat betekent dat de initiatiefnemers ook in de toekomst op een prettige manier in Lage Zwaluwe kunnen blijven wonen. Door jonge mensen die zich verbonden voelen met het dorp aan Lage Zwaluwe te binden wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het in stand houden van allerlei voorzieningen en wordt de leegloop en vergrijzing die veel plattelandskernen treft voorkomen.

Ruimtelijke kwaliteitswinst

De locatie biedt momenteel een rommelige aanblik en de aanwezige agrarische opstallen verkeren in slechte staat. In de nieuwe situatie is sprake van twee woningen van één bouwlaag met een kap, die passen in het dijklint van Lage Zwaluwe. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt grondig gerenoveerd of gesloopt en opnieuw opgebouwd. Het initiatief geeft een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van het dijklint aan de Kerkstraat.

Verbetering leefklimaat

De agrarische bedrijfsactiviteiten kunnen leiden tot overlast voor de directe omgeving, door geur, geluid of fijn stof. De overlast die samenhangt met het houden van dieren en de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke verkeersbewegingen behoort in de nieuwe situatie tot het verleden. Het leefklimaat van de omgeving van het perceel verbetert en het woongenot van omwonenden neemt toe.

De achterliggende redenen voor het verzoek van de heer Dudok en mevrouw Rasenberg zijn bovenstaand weergegeven. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het initiatief past binnen het huidige overheidsbeleid. Ook de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. Het verzoek om een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren en de bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te kunnen gebruiken, in combinatie met sloop van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing, is derhalve aanvaardbaar.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gemeente Drimmelen heeft met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de diverse kosten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Drimmelen op de initiatiefnemer verhaald zal worden.

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemers gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit financieel-economisch oogpunt verantwoord.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van inspraak is aan omwonenden een brief verzonden met de uitnodiging het voorontwerpbestemmingsplan in te zien. Dit heeft niet geleid tot het insturen van inspraakreacties. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro door gemeente Drimmelen onder andere toegestuurd aan waterschap Brabantse Delta, de regioarcheoloog en provincie Noord-Brabant. De reacties van deze instanties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

In het kader van inspraak zal dit ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. In deze periode kan een ieder zijn reactie geven op het plan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid kan nader worden getoetst aan de hand van eventuele zienswijzen van belanghebbenden.

7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Kerkstraat 41 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

8. Overleg met andere overheden

De heer Dudok en mevrouw Rasenberg hebben overleg gevoerd met gemeente Drimmelen over de mogelijkheid de huidige agrarische bedrijfslocatie te benutten voor twee burgerwoningen. Tijdens dit overleg is aangegeven dat gemeente Drimmelen in principe medewerking wil verlenen aan het voorliggende verzoek. Deze bereidheid is bevestigd met het schrijven van 20 oktober 2010. De heer Dudok en mevrouw Rasenberg zijn uitgenodigd tot het (laten) opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorliggende verzoek voldoet aan de voorwaarden die voortvloeien uit het provinciale beleid. Het benutten van een agrarische bedrijfslocatie in de kern van Lage Zwaluwe voor twee woningen sluit aan bij de uitgangspunten van het beleid. Gemeente Drimmelen heeft het initiatief in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Noord-Brabant. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Nader overleg over het voorliggende verzoek met provincie Noord-Brabant is op dit moment niet noodzakelijk.

De initiatiefnemers hebben overleg gevoerd met waterschap Brabantse Delta over het project en de werkzaamheden die aan de voet van de waterkering worden uitgevoerd. Zij zijn bekend met de voorwaarden die het waterschap stelt. Gemeente Drimmelen heeft het initiatief in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan waterschap Brabantse Delta. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Na het verwerken van de opmerkingen in de verbeelding, planregels en toelichting kan het waterschap een positief wateradvies geven. Nader overleg met het waterschap is op dit moment niet noodzakelijk.

In het kader van het vooroverleg heeft gemeente Drimmelen het initiatief voorgelegd aan de regioarcheoloog. De opmerkingen van de regioarcheoloog zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Na het verwerken van de opmerkingen in de verbeelding, planregels en toelichting kan de regioarcheoloog een positief advies geven over de voorgenomen ontwikkeling. Nader overleg is op dit moment niet noodzakelijk.

In het kader van het vooroverleg heeft gemeente Drimmelen het initiatief daarnaast voorgelegd aan energiemaatschappij Enexis, Intergas Energie BV, NV Nederlandse Gasunie, brandweer Midden- en West-Brabant en de coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid. Deze instanties hebben geen opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan.

9. Inspraak en zienswijzen

Voorontwerpbestemmingsplan

Gemeente Drimmelen heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 41” op 24 augustus 2011 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
7. Brandweer Midden- en West-Brabant
8. Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

De reacties van deze instanties zijn opgenomen in de vooroverleg- en inspraaknota die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De conclusie van de nota luidt dat de reacties van waterschap Brabantse Delta en de regioarcheoloog in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. De reacties van de overige instanties geven geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Gemeente Drimmelen heeft een bewonersbrief gestuurd aan de omwonenden van Kerkstraat 41 te Lage Zwaluwe. Belanghebbenden hebben de gelegenheid gehad het voorontwerpbestemmingsplan in te zien en te laten toelichten. Hiervan is in beperkte mate gebruik gemaakt. Dit heeft niet geleid tot het insturen van inspraakreacties.

Ontwerpbestemmingsplan

In het kader van inspraak heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 25 november 2011 tot en met 5 januari 2012. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Drimmelen heeft op 23 februari 2012 het bestemmingsplan ‘Kerkstraat 41’ ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden.

10. Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling.

10.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Kerkstraat 41 kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan ligt het accent vooral op het vastleggen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan Kerkstraat 41 bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Kerkstraat 41 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2008.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 10.2 wordt de inhoud toegelicht.

10.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat drie artikelen. Het artikel ‘naamgeving’ regelt de juiste en eenduidige naamgeving van het plan.

In het artikel ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In het artikel ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk kennen een vaste indeling:

- bestemmingsomschrijving;
- nadere detaillering van de bestemming;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- wijzigingsbevoegdheden.

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de plankaart voorkomende

combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit in het plan wordt ingebouwd door de ontheffing van de bouwregels. In dit onderdeel wordt aangegeven van welke planregels gemotiveerd afgeweken kan worden. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het bestemmingsplan Kerkstraat 41 is sprake van de bestemming ‘Woondoeleinden’ en de dubbelbestemmingen ‘Leidingen’, ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waterstaat – Waterkeringen’. Hieronder volgt een korte beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 4: Woondoeleinden. Het gehele plangebied heeft de bestemming woondoeleinden. Om aan te sluiten bij de karakteristieke lintbebouwing zijn beide woningen aangeduid als vrijstaand en worden eisen gesteld aan de maximale goot- en nokhoogte en het maximale bebouwingspercentage. Hoofd- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Er worden voorwaarden gesteld aan het gebruik van de woningen voor aan huis gebonden beroepen.

Artikel 5: Leidingen. Het plangebied is volledig bestemd voor Woondoeleinden. Een strook die het plangebied doorsnijdt heeft de dubbelbestemming Leidingen. Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de ter plaatse gelegen riolering. Bebouwing op deze strook is niet toegestaan en voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Artikel 6: Waarde – Archeologie. Het plangebied is volledig bestemd voor Woondoeleinden. Het oostelijke gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Bebouwing is onder voorwaarden mogelijk en burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het laten vervallen van deze dubbelbestemming.

Artikel 7: Waterstaat – Waterkering. Het plangebied is volledig bestemd voor Woondoeleinden. Het noordelijke gedeelte van het plangebied maakt onderdeel uit van de zonering van de waterkering en heeft de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de ter plaatse gelegen waterkering. Bebouwing is onder voorwaarden mogelijk en burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen indien een bouwplan het waterkeringsbelang niet onevenredig schaadt.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelbepaling’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een melding op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een melding mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ beschrijven de regels met betrekking tot bestaande maten en ondergronds bouwen.

De ‘algemene gebruiksregels’ verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

Het artikel met de ‘algemene ontheffingsregels’ beschrijft de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen ontheffing kunnen verlenen van de regels in dit plan.

De ‘nadere eisen’ bepalen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen met betrekking tot de afmetingen en plaatsing van bebouwing.

In de bestemmingsregels wordt voor de te volgen procedure verwezen naar de ‘algemene procedureregels’.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsrecht’ geeft de regels voor aanwezige bouwwerken en bestaand gebruik, respectievelijk op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan en de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kerkstraat 41.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

11. Slot

Door middel van de voorliggende toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 41 is weergegeven dat het aanvaardbaar is om aan de Kerkstraat 41 te Lage Zwaluwe de huidige agrarische bestemming zodanig te wijzigen dat twee burgerwoningen ter plaatse zijn toegestaan. Het betreft de huidige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning, die in de nieuwe situatie beide de bestemming woondoeleinden hebben.

Het verzoek past binnen het huidige overheidsbeleid en de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. Wij verzoeken het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 41 voor inspraak vrij te geven.

De inhoud van deze toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 41 voldoet aan de eisen die gemeente Drimmelen stelt. Voor aanvullende gegevens of een nadere uitleg kunt u te allen tijde contact opnemen met Mureau Advies.

Wagenberg, 28 februari 2012

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlage 1 Nadere toelichting cultuurhistorie en archeologie

Bijlage 2 Vooroverleg- en inspraaknota

Voorontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 41” Lage Zwaluwe

Vooroverleg

Op 24 augustus 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 41” in vooroverleg gestuurd aan de volgende instanties:

9. Waterschap Brabantse Delta;
10. Energiemaatschappij Enexis;
11. Intergas Energie BV;
12. N.V. Nederlandse Gasunie;
13. Regioarcheoloog;
14. Provincie Noord-Brabant
15. Brandweer Midden- en West-Brabant
16. Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

Sindsdien zijn de volgende op- en aanmerkingen ontvangen:

Ad 1. Waterschap Brabantse Delta:

Toelichting:

- Verzoekt in de toelichting te vermelden dat de Kerkstraat op een waterkering is gelegen.
- Verzoekt aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor activiteiten binnen de zonering van waterkeringen op basis van de Keur van het Waterschap. Stelt voor het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf: “Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een Waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat m.b.t. ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden. De Keur is o.a. te raadplegen via de site van het Waterschap Brabantse Delta”.
- Verzoekt het beleid (waaronder het waterbeheersplan, de Keur en de beleidsregel toepassing Waterwet en Keur) van het Waterschap te vermelden in de toelichting.

Planregels en verbeelding:

- Op de verbeelding en in de planregels is de zonering van de waterkering ter plaatse niet opgenomen; verzoekt een dubbelbestemming op te nemen ter plaatse van de zonering van de waterkering. (dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering). Voor gegevens over de zonering van de waterkering kan contact worden opgenomen met de heer J. Klaassen van het Waterschap.
- De zonering, die kan worden aangehouden bij de compartimenteringskering bij de Kerkstraat, is bijgevoegd.
- Het Waterschap verzoekt de in geel aangegeven waterkeringszone te voorzien van de dubbelbestemming.

Overigens:

- Wijst erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning nodig kan zijn.

- geeft onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het opnemen van de zonering van de waterkering en bovenstaande opmerkingen.

Reactie:

Aan het verzoek wordt tegemoetgekomen.

De plankaart, de toelichting en de voorschriften worden aangepast.

Ad 2. Energiemaatschappij Enexis:

Bij mail van 20 september 2011 delen zij mede dat in het voorontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 41” geen 150/10kV schakelstations en/of 50 kV transportverbindingen aanwezig zijn. Zij hebben onze brief doorgestuurd aan de Regio West Brabant i.v.m. distributiekabels en –leidingen.

Reactie:

Van deze reactie hebben wij kennis genomen.

Ad 3. Intergas Energie BV:

Intergas heeft geen op- of aanmerkingen

Ad 4: NV Nederlandse Gasunie:

Het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgasleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie:

Van deze reactie hebben wij kennis genomen.

Ad 5. Regioarcheoloog:

Het plan ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachting en tevens in de historische kern. De vrijstellingsgrens ligt bij 100 m² en 50 cm onder maaiveld.

Het plan is ruim groter dan de toegestane 100 m² voor bodemingrepen. Kortom voorliggend plan is archeologisch onderzoeksplichtig.

Het advies is om bij de ondergrondse sloop van de bebouwing en alle andere bodemverstorende activiteiten (riolering, aanleg bouwputten e.d.) rekening te houden met mogelijke aanwezige archeologische resten in de bodem.

In het bestemmingsplan dient de dubbelbestemming “Waarde-Archeologisch” aan het hele plangebied te worden gegeven inclusief planregels t.b.v. toekomstige bodemingrepen.

Daarvan is een voorbeeldregeling bij het advies gevoegd.

Wanneer duidelijk is hoe diep er gesloopt gaat worden en welke keuze er gemaakt gaat worden m.b.t. slopen en opnieuw bouwen of renoveren en overige bodemingrepen, dan wordt geadviseerd advies te vragen over hoe het archeologisch onderzoek het beste kan worden ingestoken.

De Regioarcheoloog adviseert archeologisch vooronderzoek te laten plaatsvinden om mogelijke archeologische waarden in het plangebied voldoende te beschermen. Dit

betekent een archeologisch bureauonderzoek, aan te vullen met een Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. verkennende boringen teneinde de gespecificeerde verwachting uit het bureauonderzoek te toetsen en te bepalen of de bodem intact genoeg is om archeologische resten te kunnen bevatten.

Overigens wordt ten aanzien van cultuurhistorie opgemerkt dat het plangebied op de chw-kaart gelegen is aan een gele lijn (historische geografie: redelijk hoog).

Herooverweging:

Op verzoek van de initiatiefnemer is gevraagd het advies te herooverwegen. Met voldoende documentatie is aangetoond dat de gronden in het westelijk deel van het plangebied dermate verstoord zijn dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden klein is geworden.

Het westelijk deel van het plangebied, het perceel sectie I nummer 3803, wordt vrij gegeven met betrekking tot het aspect archeologie.

Voor het oostelijk deel van het plangebied blijft de dubbelbestemming “Waarde-archeologie” gehandhaafd incl. planregels t.b.v. toekomstige bodemingrepen.

Wanneer er bodemingrepen plaats zullen vinden groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm is het gebied onderzoeksplichtig.

Indien duidelijk is hoe groot en diep de verstoringen zullen zijn, wordt geadviseerd advies te vragen over hoe het archeologisch onderzoek het beste ingestoken kan worden.

Reactie:

Aan het gevraagde zal worden voldaan.

Ad 6. Provincie Noord-Brabant:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ad 7: Brandweer Midden- en West-Brabant

De Brandweer Midden- en West-Brabant ziet geen aanleiding tot het maken van op- en aanmerkingen.

Ad 8: Coördinator VROM-Inspectie Regio Zuid

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Al met al wordt geconcludeerd dat de ingebrachte reacties onder 2 t/m 4 en 6 t/m 8 geen aanleiding geven het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De opmerkingen van de instanties onder 1 en 5 zullen worden verwerkt.

Inspraak

Van de zijde van de gemeente is een bewonersbrief gestuurd aan de omwonenden van het bouwperceel aan de Kerkstraat 41 te Lage Zwaluwe. Belanghebbenden hebben de gelegenheid gehad het voorontwerpbestemmingsplan in te zien en te laten toelichten. Hiervan is in beperkte mate gebruik gemaakt. Dit heeft niet geleid tot het insturen van inspraakreacties.