

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

"Nieuwstraat" te Lage Zwaluwe



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Nieuwstraat” te Lage Zwaluwe

Inhoud

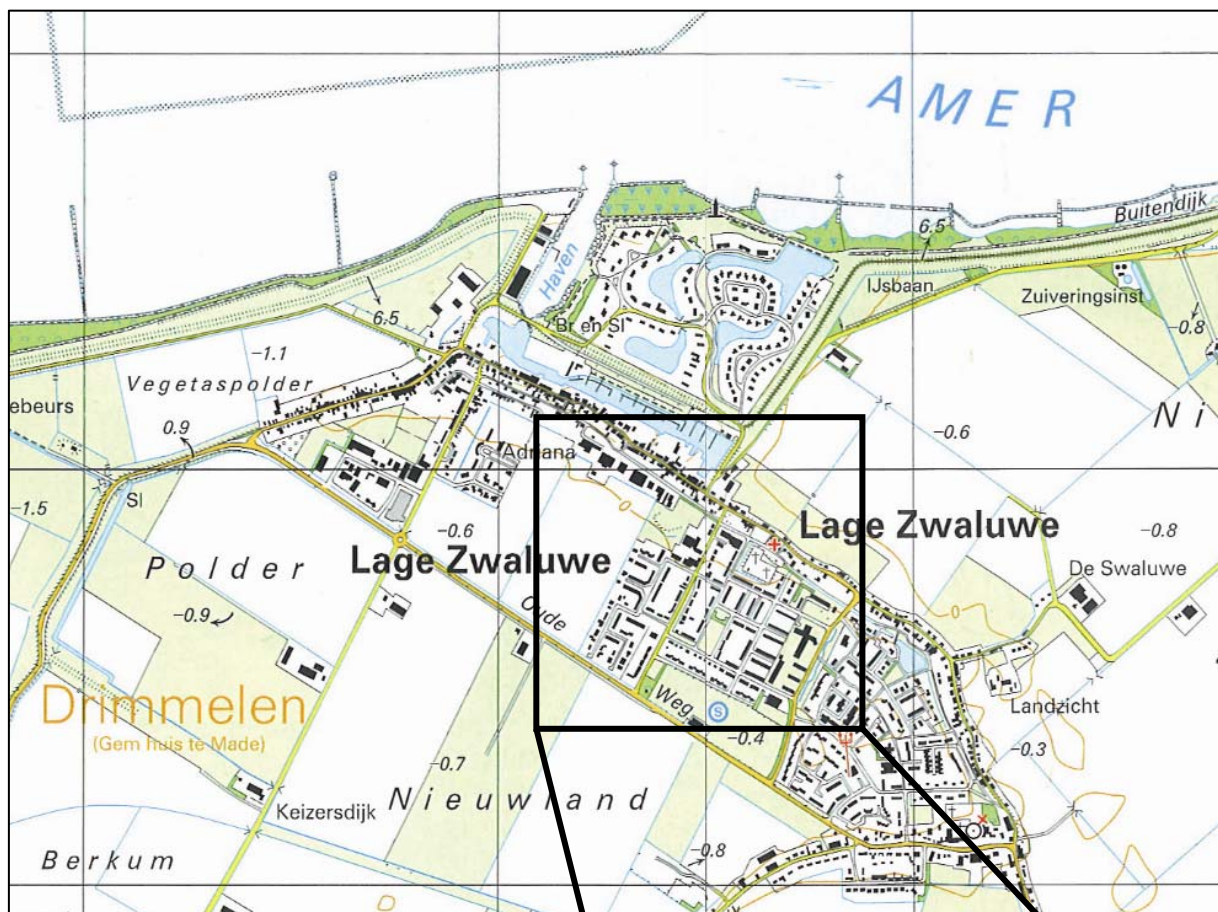
1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1719.5bp13nieuwstraat-vg01
d.d. : 15-05-2014

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Nationaal beleid	7
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	12
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Omgeving van het plangebied.....	19
3.3	Huidig gebruik plangebied.....	20
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	Planopzet.....	21
4.2	Verkeer en parkeren	22
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Bodem.....	24
5.3	Waterhuishouding	24
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.5	Flora en fauna.....	32
5.6	Akoestiek	34
5.7	Bedrijven en milieuzonering	35
5.8	Externe veiligheid	36
5.9	Kabels en leidingen.....	38
5.10	Luchtkwaliteit	38
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	39
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	40
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	43
7	JURIDISCHE ASPECTEN	45
7.1	Algemene opzet.....	45
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	45
7.3	Bestemmingsplanregels	45
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1	Inleiding	49
8.2	Planologische procedure.....	49



De bebouwde kom van Lage Zwaluwe weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Uitsnede topografische kaart. Met een rode ster is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Drimmelen heeft in 2001, bij het opstellen van de Structuurvisie Plus, geconstateerd dat in de kern Lage Zwaluwe een omvangrijke opgave ligt tot het realiseren van woningbouw. Deze opgave is in de daarop volgende jaren onderwerp geweest van concrete planvorming. In 2004 is een ideeënschets opgesteld voor het ontwikkelen van het woongebied 'Lage Zwaluwe West', om zodoende invulling te kunnen geven aan de voorliggende opgave. Op basis van nadere uitwerking van de schetsen is een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt voor het woongebied. Vervolgens is de beoogde ontwikkeling van het woongebied in 2009 juridisch-planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West".

Los van de woningbouwopgave werd beoogd om in het nieuwe woongebied ook een andere problematiek op te lossen. Dit betrof de 'kleine kernen-problematiek', meer concreet betreft dit de afname van het voorzieningenniveau in het dorp. Geconstateerd is dat, als onderdeel van het voorzieningenniveau, met name de detailhandel in het dorp onder druk staat. Door toevoeging van woningen zou er meer draagvlak ontstaan voor het instandhouden van de detailhandel. Daarnaast zou als gevolg van deze toevoeging ook het oppervlak aan detailhandel, meer specifiek een supermarkt, beperkt toe kunnen nemen. Met het plan 'Lage Zwaluwe West' werd beoogd om de bestaande supermarkt, gevestigd aan de Nieuwstraat, te verplaatsen naar het nieuwe centrumgedeelte van 'Lage Zwaluwe West'. De achterblijvende supermarktlocatie aan de Nieuwstraat zou worden herontwikkeld met woningbouw.

Door de huidige economische laagconjunctuur is het plan 'Lage Zwaluwe West' in de huidige vorm niet langer uitvoerbaar. Echter, de huidige supermarkt aan de Nieuwstraat is in het bestemmingsplan wel 'wegbestemd'. Concrete mogelijkheden voor de oorspronkelijk beoogde nieuwvestiging zijn er momenteel niet. Gevolg is dat de supermarktvestiging, alsmede enkele belendende percelen, onder het overgangsrecht zijn komen te vallen. Hierdoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de supermarkt op de huidige locatie in grote mate beperkt. De ontwikkelende partijen in 'Lage Zwaluwe West', de woningcorporaties WSG/Goed Wonen, vinden het daarom gewenst om de oorspronkelijke bestemmingsregeling voor de supermarkt en enkele belendende percelen te herstellen.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De gewenste bestemmingsregeling voor de gronden aan de Nieuwstraat, welke ruimte dient te bieden aan zowel de op dit moment gevestigde functies, komt niet overeen de regeling in het vigerende bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" van de gemeente Drimmelen. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. In dit bestemmingsplan hebben alle gronden in het plangebied de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming maakt het behoud van de supermarkt, evenals dat van een bestaand kantoor (dienstverlening), juridisch-planologisch niet mogelijk. Om het initiatief mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor het voorgenomen initiatief. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verankeren van de op dit moment aanwezige functies én het herstellen van de planologische rechten zoals die waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' uit 2001, voor de percelen kadastraal bekend onder nummers 1761, 1762 en 2149;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bestaande gestapelde woningen die aanwezig zijn op de verdiepingen van het hoofdgebouw dat aanwezig is op voorgenoemde percelen. Deze woningen zijn sinds geruime tijd aanwezig, maar abusievelijk niet opgenomen in het voorheen vigerende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2001. Onderhavig plan repareert deze omissie in het voorgaande plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat te Lage Zwaluwe, op korte afstand van het dijklint dat de hoofdweg van het dorp vormt. Aan het dijklint, de Kerkstraat en in het plangebied zijn diverse detailhandelsfuncties en maatschappelijke functies aanwezig. Ten zuidoosten van het plangebied zijn planmatige uitbreidingen van het dorp gelegen, voornamelijk ontwikkeld met woningbouw. Ten zuidwesten van het plangebied wordt op termijn de ontwikkeling van 'Lage Zwaluwe West' voorzien.

Het plangebied omvat de gronden die zijn gelegen aan de Nieuwstraat 5 tot en met 19 en aan de Nieuwstraat 27. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Dokter Dooremansstraat. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de zijdelingse perceelsgrenzen met de woningen die zijn gelegen aan de Dokter Dooremansstraat 2 en aan de Nieuwstraat 29. Tenslotte wordt de noordelijke en westelijke begrenzing van het plangebied gevormd door het wegprofiel van de Nieuwstraat. Als begrenzing wordt hier de grens van de bestemming 'Verkeer – Verblijf' aangehouden. Een satellietfoto met daarop aangegeven de begrenzing van het plangebied is hieronder weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is zichtbaar op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

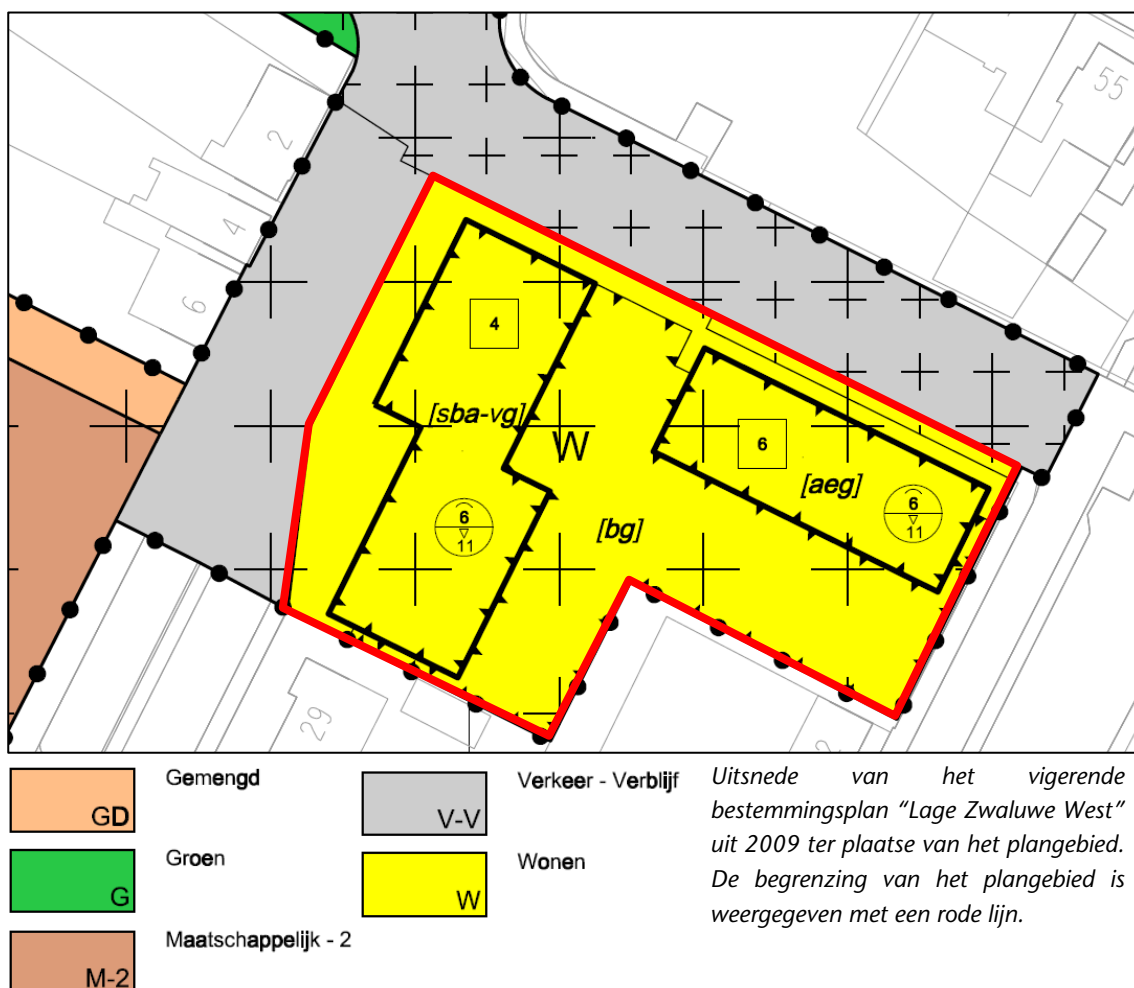


Satellietfoto van Lage Zwaluwe ter hoogte van de Nieuwstraat. Met een rode lijn is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West", zoals gewijzigd vastgesteld op 29 oktober 2009. Met dit bestemmingsplan wordt onder andere beoogd circa 370 woningen, een nieuw zorgcentrum, een winkelcentrum, en een school te realiseren. Het bestemmingsplan kent drie verschillende deelgebieden. Het voorliggende plangebied maakt deel uit van 'Plangebied A'. In dit bestemmingsplan hebben de onderhavige gronden de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan voorziet in twee bouwvlakken. Eén bouwvlak is gelegen aan het deel van de Nieuwstraat dat in noord-zuid richting verloopt en bevat de mogelijkheid tot het bouwen van 4 vrijstaand geschakelde woningen. Het andere bouwvlak is gelegen aan het deel van de Nieuwstraat dat in oost-west richting verloopt en bevat de mogelijkheid tot het bouwen van 6 aaneengebouwde woningen. Op het achterterf mogen bijgebouwen worden opgericht. Voor een deel van het plangebied vigeert eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Beoordeling

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van 10 grondgebonden woningen aan de Nieuwstraat. Het doel van dit bestemmingsplan, het bestemmen van de gronden met de planologische rechten als opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Lage

Zwaluwe' en het mogelijk maken van de bestaande gestapelde woningen, wordt niet bereikt met het in stand laten van de vigerende bestemmingsregeling. Het oorspronkelijke bestemmingsplan bood namelijk de mogelijkheid tot het vestigen van horeca, dienstverlening, detailhandel en bedrijven in het noordelijk deel van het plangebied. In het zuidelijk deel (Nieuwstraat 27) werd de mogelijkheid geboden tot het vestigen van detailhandel en dienstverlening. Het deel van het voorliggende initiatief dat toeziet op het terugbrengen van de juridisch-planologische mogelijkheden is strijdig met de bestemming 'Wonen'. Ook de bestaande gestapelde woningen zijn niet juridisch-planologisch geregeld in de bestemming 'Wonen', aangezien deze bestemming geen gestapelde maar enkel grondgebonden woningen mogelijk maakt.

Conclusie

Ten behoeve van terugbrengen van de planologische rechten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' uit 2001 alsmede het legaliseren van de aanwezige gestapelde woningen dient een nieuwe bestemmingsplanregeling te worden opgesteld. Het onderhavige plan voorziet in deze regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft het herstellen van een bestemmingsregeling, zodanig dat bestaande binnen bestaand stedelijk gebied aanwezige centrumfuncties als detailhandel en dienstverlening mogelijk worden gemaakt. Het initiatief is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De SVIR stelt expliciet dat het Rijk geen rol voor zich ziet weggelegd in het kader van binnenstedelijk bouwen. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de

gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

2.3 Provinciaal beleid

Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2013

Toetsingskader

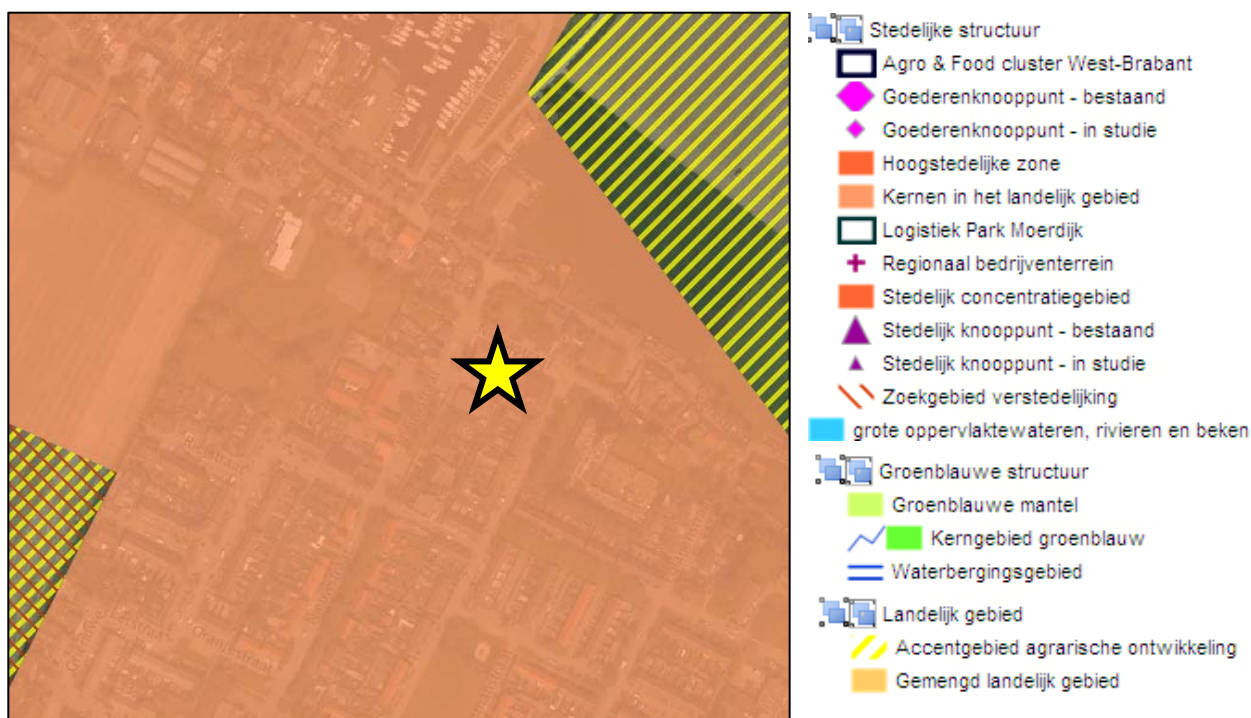
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Lage Zwaluwe geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Lage Zwaluwe onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen. In de onderhavige situatie wordt in het bestaand stedelijk gebied van Lage Zwaluwe beoogd de bestemmingsregeling zodanig te herstellen dat de bestaande functies opnieuw juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. De flexibele bestemmingsregeling maakt zorgvuldig ruimtegebruik binnen Lage Zwaluwe mogelijk. Door de regeling kunnen de huidige functies worden blijven uitgeoefend en kunnen daarnaast binnen de mogelijkheden van de regeling doorontwikkelen. Enkel wanneer de ontwikkeling van het plan 'Lage Zwaluwe West' in gewijzigde vorm uitvoerbaar wordt, wordt de planologische ruimte in dat plan aangewend voor vestiging van de detailhandel die nu aan de Nieuwstraat is gevestigd. Op deze wijze is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het buitengebied zo (tijdelijk) gevrijwaard blijft van verstedening.



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

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Ontwerp Verordening ruimte 2014, 2013

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 11 mei 2012 is de Verordening ruimte 2012 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012. Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant de Ontwerp Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het nieuwe beleid uit de SVRO hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.



Beoordeling

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke

functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3 lid 1 onder a). In artikel 4.3 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De kern Lage Zwaluwe waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als ‘kern in het landelijke gebied’. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

In het onderhavige plan wordt enkel het herstel van de bestemmingsregeling mogelijk gemaakt, zodanig dat de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” uit 2001 weer voor de gronden aan de Nieuwstraat gelden. In de regeling wordt geen toevoeging van het aantal woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande situatie. Aan de Nieuwstraat zijn, op de verdiepingen boven een supermarkt, een aantal gestapelde woningen aanwezig. Deze woningen zijn sinds enige decennia aanwezig. Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” in 2001 zijn deze woningen abusievelijk niet als zodanig bestemd. Onderhavige plan maakt deze woningen mogelijk; deze dienen te worden beschouwd als bestaande harde capaciteit en niet als een toevoeging.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels uit de Ontwerp Verordening ruimte 2014.

2.4 Gemeentelijk beleid

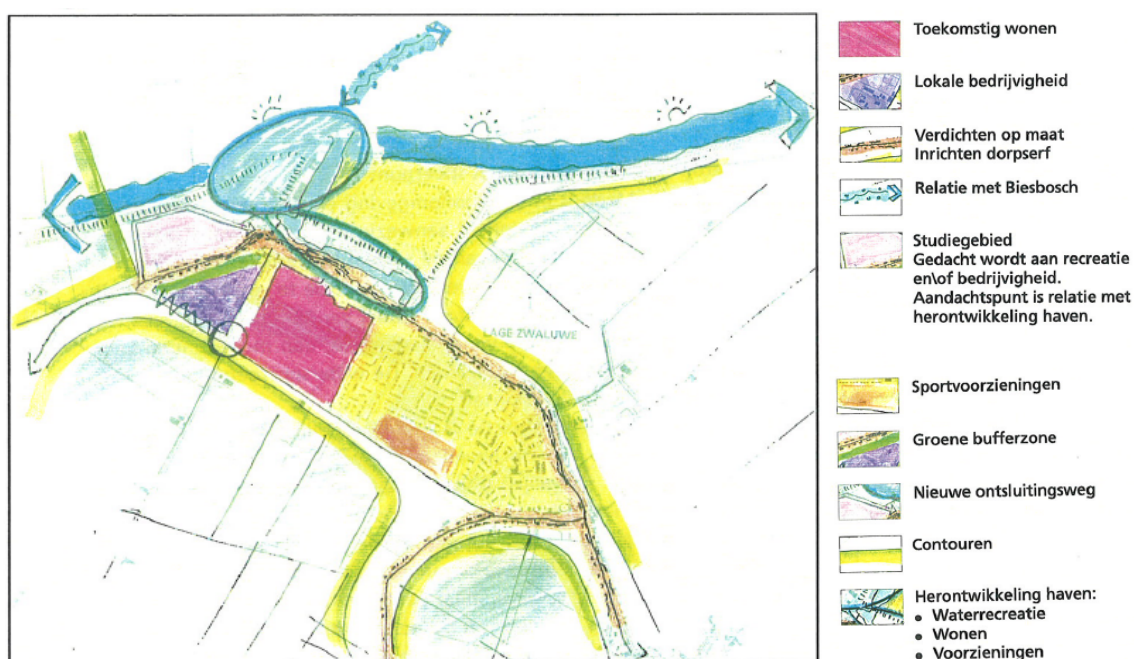
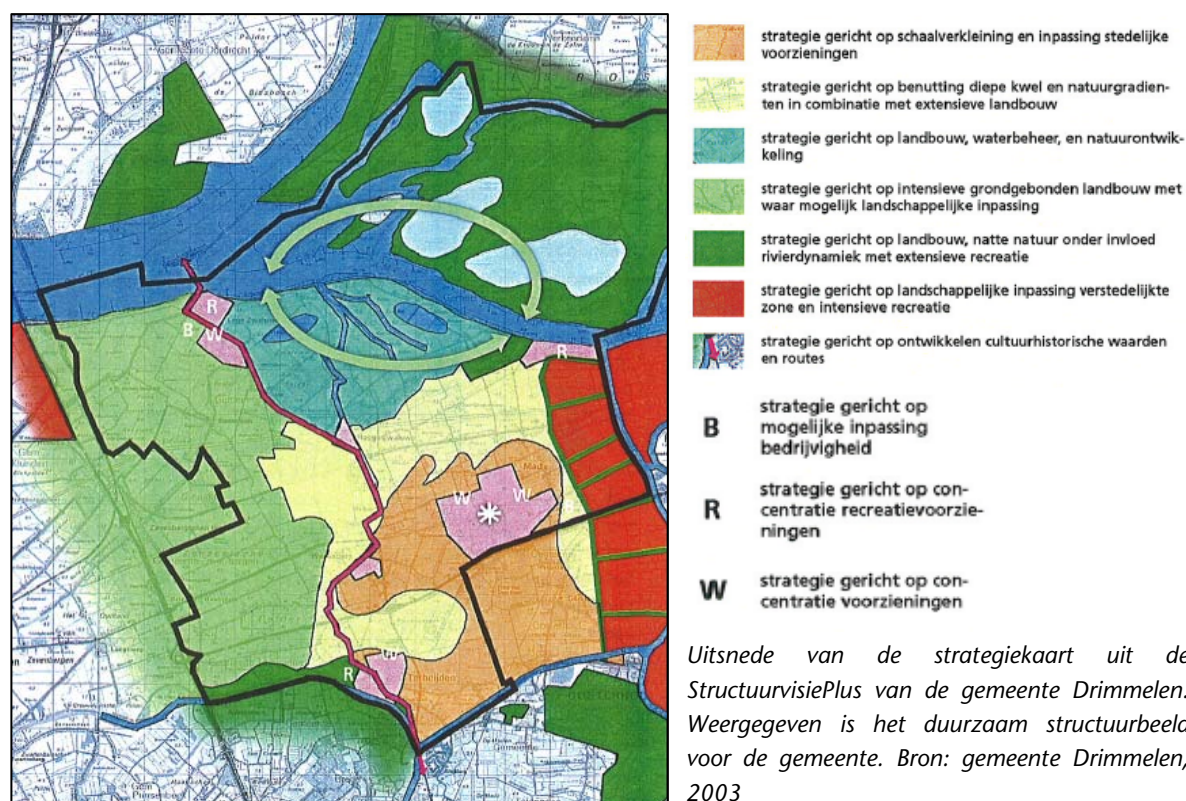
StructuurvisiePlus gemeente Drimmelen, 2001

Toetsingskader

De StructuurvisiePlus van Drimmelen is door de gemeenteraad bij besluit van 29 november 2001 vastgesteld. Het gemeentebestuur van Drimmelen heeft efficiënt ruimtegebruik als een belangrijk uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gesteld. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het geven van prioriteit aan verdichtings- / inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties en het streven om milieuhinderlijke bedrijven in een milieugevoelige omgeving te saneren. Per kern is een inventarisatie gemaakt van de potentiële inbreidingslocaties. Niet altijd hebben verdichten en inbreiden voorrang: uit een stedenbouwkundige afweging kan blijken dat sommige open ruimten juist kenmerkend zijn voor de ruimtelijke/cultuurhistorische structuur. In relatie tot een functionele opgave en de ruimtelijke structuur kan het gewenst zijn om de dorpen in bepaalde mate uit te breiden.

In de StructuurvisiePlus is een Duurzaam Structuurbeeld ontwikkeld voor de gemeente; aan dit Duurzaam Structuurbeeld zijn strategieën gekoppeld. Ten aanzien van de kern Lage Zwaluwe zijn de strategieën gericht op mogelijke inpassing van bedrijvigheid, concentratie van recreatievoorzieningen en op concentratie van voorzieningen. In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is weergegeven dat, in het kader van de uitwerking van deze strategieën, voor

de lange termijn voor woningbouw bij Lage Zwaluwe een uitbreidingslocatie aanwezig is tussen het reeds bebouwde gebied en de Oude Weg. Hierbij zijn de afstemming met het bedrijventerrein De Zwingel en de aantrekkelijkheid en uitstraling van Lage Zwaluwe belangrijke uitgangspunten. Aangegeven wordt dat, gelet op de solitaire ligging van het dorp en de samenhang met het aspect leefbaarheid, een versneld ontwikkelingstempo gewenst is. De uitbreiding van het dorp is noodzakelijk, omdat de woningopgave dermate groot is dat deze niet op inbreidingslocaties tot stand kan worden gebracht. Op kernniveau is voor Lage Zwaluwe in beeld gebracht wat de ontwikkelingsrichting van het dorp is.



Kernenkaart Lage Zwaluwe uit de StructuurvisiePlus. Bron: gemeente Drimmelen, 2003

Het gewenste versnelde ontwikkelingstempo voor de kern Lage Zwaluwe heeft een belangrijke relatie met het aspect leefbaarheid. Geconstateerd wordt dat de openbare ruimte in Lage Zwaluwe een aandachtspunt is, evenals het aanwezige voorzieningenaanbod. De gemeente Drimmelen streeft niet naar een volledig voorzieningenaanbod in iedere kern, dit is niet realistisch zonder een forse uitbreiding van het woningaanbod. Het beleid is er daarom op gericht om de aanwezige voorzieningenconcentraties in de grotere kernen goed bereikbaar te maken voor de bewoners van de kleinere kernen. Voor Lage Zwaluwe is bepaald dat, als gevolg van de relatief grote afstand tussen Lage Zwaluwe en Made, hier behoefte is aan ondersteuning en een stimuleringsbeleid zodat de plaatselijke bevolking en de 'toekomstige recreant' van de noodzakelijke basisfuncties en –voorzieningen gebruik kan maken.

In het kader van dit specifieke ondersteuningsbeleid wordt geconstateerd dat de winkelstructuur van Lage Zwaluwe gebaat is bij herstructurering. Bij het buurtwinkelcentrum aan de Nieuwstraat is de ruimtelijke kwaliteit een punt van aandacht. Het voorzieningenniveau wordt als 'redelijk' aangemerkt. Gezien de afstand tot het voorzieningencentrum is ondersteuning wel gewenst, onder andere in de vorm van extra woningbouw. Op die wijze wordt extra draagvlak gecreëerd voor instandhouding en doorontwikkeling van de detailhandel in Lage Zwaluwe.

Beoordeling

Op basis van het beleid uit de Structuurvisie Plus heeft planvorming plaatsgevonden voor het realiseren van de dorpsuitbreiding 'Lage Zwaluwe West'. Dit heeft geresulteerd in het vaststellen van een bestemmingsplan voor de uitbreiding in oktober 2009. Onderdeel van die uitbreiding vormt het concentreren van de bestaande centrumvoorzieningen in Lage Zwaluwe in één nieuw gebied. Het beoogde aantal woningen zorgde voor het draagvlak voor het realiseren van de nieuwe voorzieningen. Beoogd werd om de supermarkt die thans aan de Nieuwstraat is gevestigd te verplaatsen naar dit nieuwe gebied. Als gevolg van de huidige economische laagconjunctuur is de realisatie van het plan 'Lage Zwaluwe West' in de voorliggende opzet niet uitvoerbaar. Zowel de woningbouw (draagvlak) als het nieuwe voorzieningencentrum (stimuleringsbeleid) worden niet op de korte termijn voorzien. De supermarkt en belendende percelen zijn echter in het kader van de planontwikkeling in 2009 'wegbestemd', waardoor thans het overgangsrecht geldt. Door het overgangsrecht zijn beperkte ontwikkelingen in het plangebied, noodzakelijk voor het continueren van de bedrijfsvoering, niet mogelijk. Met het oog op de toekomstige realisatie van 'Lage Zwaluwe West' is het, gezien het stimuleringsbeleid, noodzakelijk om de voorzieningen op de huidige plaats te laten ontwikkelen. Met de onderhavige bestemmingswijziging wordt voorzien in ontwikkelingsruimte voor de thans aanwezige functies.

Conclusie

De voorliggende flexibilisering van de bestemmingsregeling draagt bij aan het stimuleren van het voorzieningenaanbod in Lage Zwaluwe. Met deze regeling wordt ontwikkelingsruimte geboden aan de gevestigde ondernemers (conform de voorheen geldende planologische mogelijkheden).

Woonvisie 2011-2016 (2011)*Toetsingskader*

Op 3 november 2011 is de Woonvisie 2011-2016 voor de gemeente Drimmelen door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoord de ambities op het terrein van wonen en vormt de basis voor samenwerking met derden. Geconstateerd wordt dat de totale bevolking afneemt, terwijl het aantal huishoudens groeit. Dit zijn overwegend éénpersoonshuishoudens. Vooral de beroepsbevolking (20-64 jaar) en hun kinderen (0-19 jaar) nemen af. Het aantal en daarmee ook het aandeel ouderen neemt toe. Ook de mobiliteit van de bevolking neemt toe.

Op basis van natuurlijke aanwasfactoren en uitgaande van een migratiesaldo van 0 neemt het aantal personen in de periode 2010-2025 verder af. In deze prognose is geen rekening gehouden met voorgenomen nieuwbouwproducties in die periode. De realisatie van nieuwbouw kan leiden tot het aantrekken van huishoudens van elders en daarmee het vestigingssaldo positief beïnvloeden. Hoewel dat op basis van de huidige gegevens niet waarschijnlijk lijkt, zou dat de bevolkingsafname enigszins kunnen afvlakken.

Door de toename van het aantal huishoudens zal de behoefte aan woningen niet afnemen tot 2025. De behoefte zal wel veranderen: is er nu veel vraag naar gezinswoningen, in 2025 zal er vooral vraag zijn naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, die bovendien goed toegerust moeten zijn op het ouder worden: meer levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg. Aangenomen wordt, dat het aandeel van de categorie één- en tweehuishoudens boven de 55 jaar toeneemt richting 55% en het aandeel van de één- en tweepersoonshuishoudens in de overige leeftijdscategorieën richting 35%. Het aandeel van gezinnen zal daarentegen gaan afnemen richting 10%. De nadruk komt daarom meer te liggen op de bouw van levensloopbestendige woningen, opdat ze door huishoudens in verschillende levensfasen kunnen worden gebruikt. Daarnaast ligt de vraag bij het wonen in combinatie met het verlenen van zorg- en welzijnsdiensten en het opzetten van zorgsteunpunten.

Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe woningbouw mogelijk. De bestaande bestemmingsregeling wordt zodanig herstelt dat het voorheen geldende planologische regime eveneens weer mogelijk wordt. Dit voorheen geldende regime maakte geen woningbouw mogelijk. Het voorliggende plan voorziet wel in een passende bestemmingsregeling voor de bestaande gestapelde woningen; deze waren voorheen niet bestemd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die strijdig zijn met de Woonvisie 2011-2016.

Distributieve marktverkenning Lage Zwaluwe, update (2008)*Toetsingskader*

In 2008 is in het kader van de ontwikkeling van Lage Zwaluwe West een distributieve marktverkenning voor Lage Zwaluwe uitgevoerd. Lage Zwaluwe is qua inwoneraantal (4.200) de derde kern van de gemeente. Door de woningbouwplannen in Lage Zwaluwe (circa 300 woningen) zal de bevolkingsomvang stijgen. Lage Zwaluwe heeft een verzorgende functie voor

de eigen kern en voor de omliggende buurtgemeenschappen zoals Hooge Zwaluwe, Moerdijk en Zevenbergschen Hoek. De bewoners van dit buitengebied zijn ook georiënteerd op de voorzieningen in andere kernen en hierdoor is er sprake van een minimale koopkrachtbinding voor deze inwoners aan het detailhandelsaanbod van Lage Zwaluwe. In Lage Zwaluwe is daardoor sprake van 'kleine kernenproblematiek'. Hiermee wordt bedoeld dat in kernen kleiner dan circa 5.000 inwoners er sprake is van een afnemend voorzieningenniveau. Hierdoor staat de detailhandel in Lage Zwaluwe onder druk. In het geval een (her)ontwikkeling zou uitblijven, zal dat voor de detailhandel in Lage Zwaluwe een achteruitgang betekenen en er toe leiden dat het detailhandelsaanbod verschaald.

Lage Zwaluwe beschikt totaal over circa 2.600 m² wvo winkeloppervlak. Circa 900 m² wvo is dagelijks en 1.700 m² wvo niet-dagelijks. Een groot deel van deze meters wordt ingenomen door de bouwmarkt. De winkels, horecagelegenheden en dienstverleners zijn verspreid gelegen, met een kleine concentratie aan de Nieuwstraat. Naar de toekomst toe (2015) bestaat er rekenkundig uitbreidingsruimte in zowel het dagelijkse segment (circa 1.550 m² bvo) als niet-dagelijkse segment (circa 450 m² bvo). Deze uitbreidingsruimte is vooral bestemd voor schaalvergrotingsmogelijkheden voor de bestaande ondernemers. Om de noodzakelijke (her)ontwikkeling te doen plaatsvinden wordt er gestreefd naar concentratie van deze voorzieningen in het centrumplan van 'Lage Zwaluwe West'.

Beoordeling

De voorgenomen concentratie van voorzieningen in 'Lage Zwaluwe West', waaronder de in het onderhavige plangebied gelegen supermarkt, is op de korte termijn niet uitvoerbaar gebleken. Derhalve is het gewenst om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarkt op de huidige locatie niet te beperken. De in het voorheen geldende bestemmingsplan geboden mogelijkheden worden in de onderhavige regeling opnieuw bestemd.

Conclusie

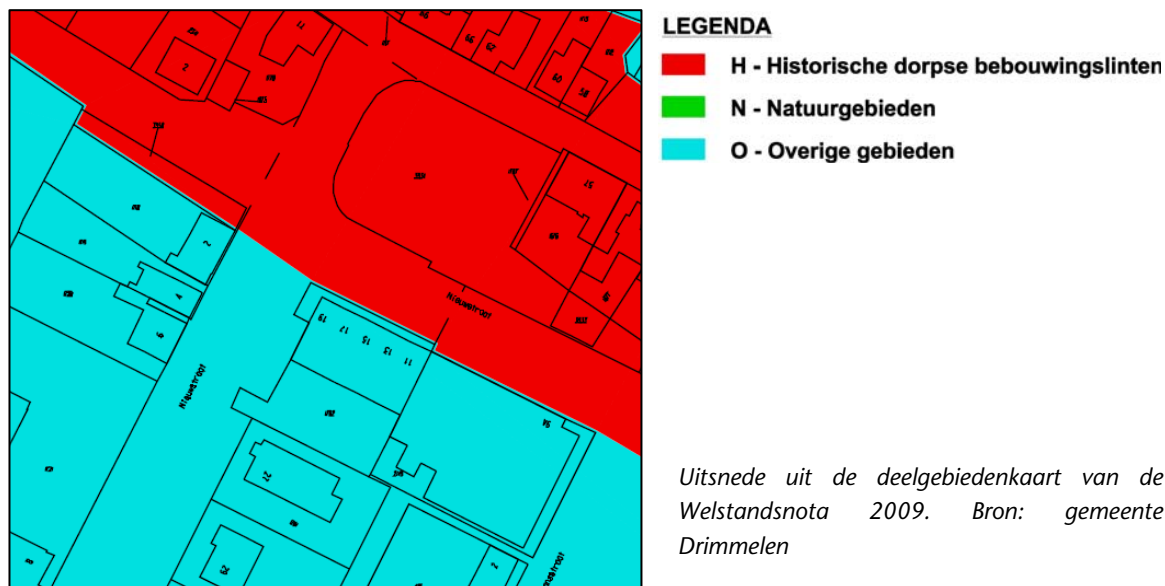
Vooruitlopend op de concentratie van voorzieningen in het centrumplan van 'Lage Zwaluwe West' op de lange termijn, wordt de bestaande supermarkt nu op de huidige locatie herbestemd.

Welstandsnota (2009)

Toetsingskader

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandsnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Lage Zwaluwe valt onder de 'historische dorpse bebouwingslinten' en de 'overige gebieden'. Het centrum van Lage Zwaluwe valt onder de noemer 'historische dorpse bebouwingslinten'. Hier staat het behoud van het karakter van de historische bebouwingslinten, welke in een lange reeks van jaren is opgebouwd, voorop. Het behouden van het karakter is van belang voor het functioneren en de identiteit van de kernen als geheel. Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld is kenmerkend. Vergaande ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving kunnen met het gevarieerde bebouwingsbeeld wijzigen in een verbrokkeld beeld. Het beleid is dan ook gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze

komt vooral tot uitdrukking in de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en in het individuele- en kleinschalige karakter van de panden. Verdichting en schaalvergroting door het dynamische karakter van de functie is slechts in beperkte mate mogelijk en zal met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch bebouwingslint, zoals openheid, doorzichten e.d., benaderd worden. Dit geldt voor de veranderingen in de openbare ruimte en die aan de panden.



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 namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit.

Beoordeling

Een gering gedeelte van het onderhavige plangebied, een strook openbare ruimte voor de supermarkt, maakt deel uit van het 'historische dorpse bebouwingslint'. Op deze grond worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden. Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen in de 'overige gebieden', welke welstandsvrij zijn. In het bestemmingsplan wordt hier enkel de reeds bestaande bebouwing mogelijk gemaakt.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op Welstand danwel nog niet getoetst zijn aan Welstand.



De vestiging van de supermarkt aan de Nieuwstraat, gezien vanuit het oosten.



De ligging van het plangebied, gezien vanaf het dijklint (Kerkstraat). Zichtbaar is het hoogteverschil tussen het dijklint en de zogenoemde onderstraat.

agrarische polderlandschap. Het voor een groot deel bebouwde dijklint kronkelt zich een weg vanaf Helkant in het zuiden, via Hooge en Lage Zwaluwe in westelijke richting naar Moerdijk. Ter hoogte van Lage Zwaluwe heeft het dijklint een aftakking (de Groenendijk) richting Blauwe Sluis en Zevenbergschen Hoek.

Ontstaan als agrarische nederzetting met enkele boerderijen aan de dijk is Lage Zwaluwe tot het begin van de twintigste eeuw steeds verder uitgebreid door verdichting van bestaande linten en de vorming van nieuwe bebouwingslinten langs bestaande wegen. Het lint wordt gekenmerkt door een smal straatprofiel met aan weerszijden dijkwoningen. Het kronkelende verloop benadrukt het besloten karakter van het lint. Door het smalle profiel zijn geen trottoirs aanwezig en is het slechts aan één zijde van de weg mogelijk om te parkeren. De bebouwing is niet geheel aaneengesloten. Doorzichten tussen panden zorgen voor een directe relatie met het achterliggende polderlandschap.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de meeste planmatige woongebieden ten zuidwesten van het dijklint gerealiseerd. Woongebieden uit de jaren '60 en '70 worden gekenmerkt door een stempelmatige opbouw. Een goed voorbeeld hiervan zijn de woningen in de omgeving van de Dominee Jamesstraat. Opgebouwd in twee bouwlagen met een langskap vormen deze woningen strakke bouwblokken en is in de openbare ruimte een duidelijke functiescheiding toegepast bestaande uit formele straten en geconcentreerde groenvoorzieningen. De jaren '70 en '80 laten daarentegen een grilliger stratenpatroon zien, zoals in de omgeving van de Pastoor van Hooijdonklaan. Deze gebieden hebben een kleinschaliger opzet door meer kronkelende wegen, verspreide groenvoorzieningen en wisselende oriëntatie van woningen. Bijzondere bebouwingsclusters in de planmatige uitbreidingen worden gevormd door winkelconcentraties en maatschappelijke voorzieningen zoals verzorgingscentra, scholen en sportaccommodaties.

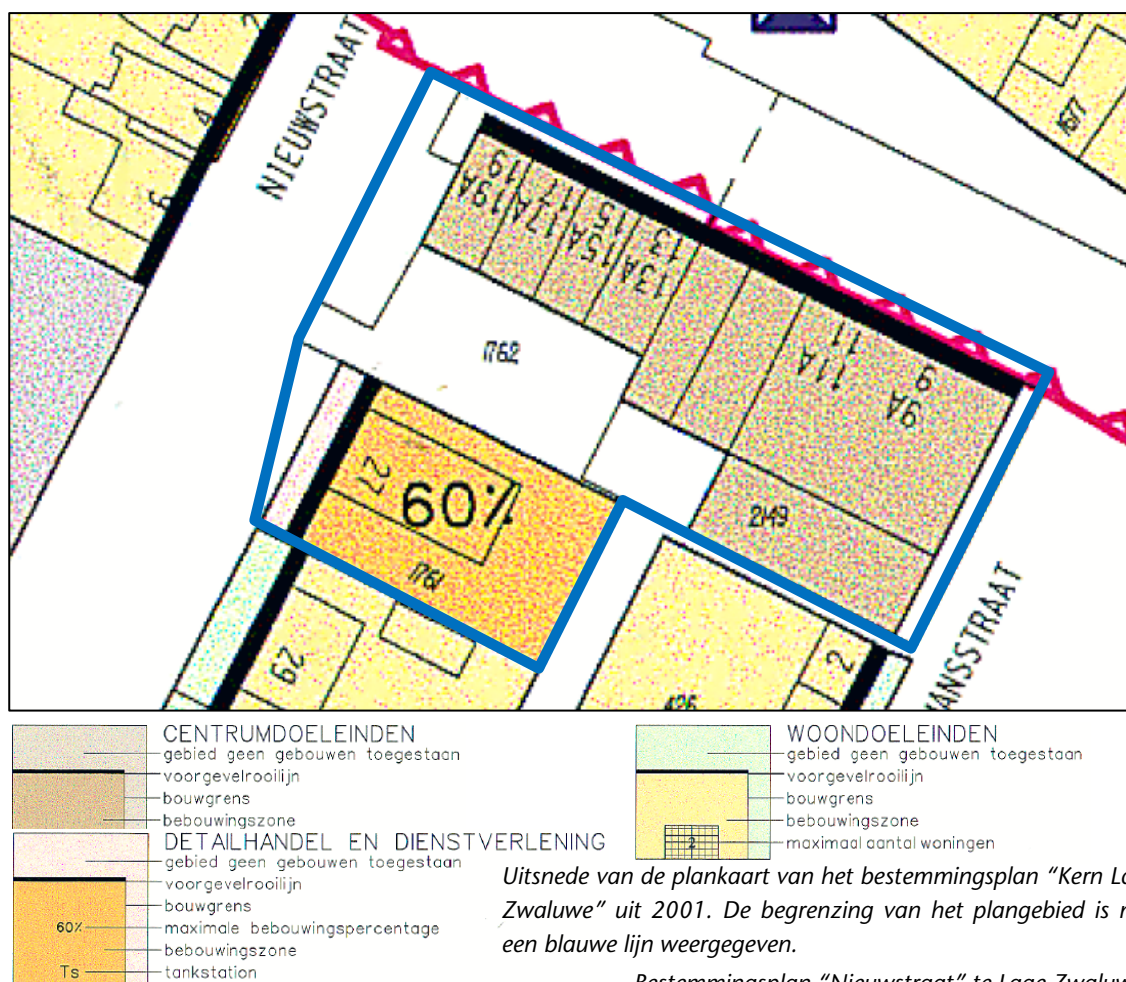
3.3 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied kent een divers gebruik. Dit diverse gebruik vindt plaats in twee verschillende bouwmassa's. Ten eerste is een bouwmassa te onderscheiden aan het oost-west gerichte deel van de Nieuwstraat. Deze bouwmassa kent twee geledingen. In de oostelijke geleding van de bouwmassa is op de eerste bouwlaag een supermarkt gevestigd. Op de tweede bouwlaag zijn gestapelde woningen gelegen. Deze woningen zijn bereikbaar middels een galerij, welke aan de voorzijde van het gebouw loopt. De westelijke geleding van de bouwmassa kent, in tegenstelling tot de oostelijke helft, drie bouwlagen. Op de eerste bouwlaag is ruimte voor detailhandel. De twee bovenliggende bouwlagen bestaan uit gestapelde woningen. Daarbij zijn deze woningen eveneens bereikbaar via een galerij, welke aan de voorzijde van het gebouw loopt. Iedere woning bestaat uit twee bouwlagen. Beide geledingen van de bouwmassa hebben geen kap. De oostelijke en westelijke helft van de bouwmassa zijn van elkaar te onderscheiden door de terugliggende bouwlaag in de oostelijke geleding. Door deze terugwijkende bouwlaag is de galerij in dit deel van de bouwmassa op de eerste bouwlaag gelegen. Bij het westelijke deel van de bouwmassa is de galerij 'zwevend' voor de gevel bevestigd en rust deze niet op de eerste bouwlaag. Beide geledingen van de bouwmassa zijn op een afwijkende wijze gematerialiseerd. Ten zuiden van deze bouwmassa is, aan het noord-zuid lopende gedeelte van de Nieuwstraat, een vrijstaand hoofdgebouw gelegen. Dit gebouw is in gebruik als kantoor. Het achtererf tussen de westelijke geleding van de eerstgenoemde bouwmassa en de bebouwing aan de Nieuwstraat 27 is geheel verhard en in gebruik ten behoeve van het parkeren.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Geconstateerd is dat de ontwikkeling van de dorpsuitbreiding 'Lage Zwaluwe West' in de huidige vorm op de korte termijn niet uitvoerbaar is. Onderdeel van deze uitbreiding vormde de verplaatsing van de supermarkt aan de Nieuwstraat 9 naar het centrumplan dat onderdeel vormt van de dorpsuitbreiding. Vooruitlopend op de feitelijke verplaatsing van de supermarkt zijn de gronden waarop de supermarkt thans is gevestigd, tevens onderdeel uitmakende van het plan 'Lage Zwaluwe West', bestemd tot wonen. De bestaande supermarkt is derhalve onder het overgangsrecht komen te vallen. Als gevolg hiervan heeft de supermarkt geen enkele ontwikkelingsmogelijkheid. Dit gegeven is niet in lijn met het gemeentelijke beleid, welke juist het verbeteren van het voorzieningenniveau in Lage Zwaluwe voorstaat. Nu de verplaatsing van de supermarkt op de korte termijn niet voorzien is, wordt beoogd in ieder geval de huidige situatie in stand te laten. Ook voor de supermarkt omliggende gronden wordt de huidige situatie opnieuw juridisch-planologisch vastgelegd. Als uitgangspunt wordt gehanteerd het terugbrengen van de juridisch-planologische mogelijkheden als vastgelegd in het voorgaande bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2001. Daarnaast worden de gestapelde woningen boven de supermarkt en belendende panden, alsmede de kantoorfunctie opnieuw juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze woningen waren abusievelijk niet opgenomen in het voorgenoemde bestemmingsplan. Bij het terugbrengen van de voorheen geldende mogelijkheden wordt wel rekening gehouden met het nieuwe beleid van de gemeente inzake het toestaan van grotere maatvoeringen (goot- en bouwhoogte).



4.2 Verkeer en parkeren

In het onderhavige plan wordt de feitelijk bestaande situatie juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Dit leidt niet tot een extra verkeersaantrekkende werking of een extra parkeerbehoefte.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale

Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de op dit moment in het plangebied aanwezige functies opnieuw juridisch-planologisch mogelijk. Zowel wat betreft het bouwen als het gebruik vinden er op basis van het bestemmingsplan geen wijzigingen plaats.

Conclusie

Op basis van het huidige, ongewijzigde, gebruik van het plangebied zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie te verwachten.

5.3 **Waterhuishouding**

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater zodat de Keur niet van toepassing is en hier niet nader op ingegaan hoeft te worden.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop, vanaf deze toename aan verhard oppervlak bestaat er een vergunningsplicht vanuit de Keur van het waterschap. In de Hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap (vastgesteld 1 mei 2009) is o.a. opgenomen dat bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met 2000 m² of meer een

retentievoorziening moet worden aangelegd waarin een bui T=100 kan worden geborgen danwel verwerkt. Vanuit de retentievoorziening mag met max. 1,34 l/s per verharde hectare worden geloosd op oppervlaktewater;

2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop. Er is echter geen vergunningplicht vanuit de Keur van het waterschap. Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

Beleid gemeente Drimmelen

In september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het Waterbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld, hierin is opgenomen het Verbreed GRP. In deze nota is een gezond en duurzaam watersysteem in de gemeente Drimmelen onderbouwd. Deze nota is een vervolg op het Waterbeleidsplan 2007-2010. Daar waar het Waterbeleidsplan 2007-2010 vooral de randvoorwaarden en uitgangspunten (en daarmee het ambitieniveau) van het waterbeleid geeft, gaat het Waterbeleidsplan 2012-2016 vooral (maar niet uitsluitend) in op de concrete uitwerking van dit ambitieniveau in concrete maatregelen. Het Waterbeleidsplan 2012-2016 beschrijft het beleid van de gemeente Drimmelen en de te nemen maatregelen ten aanzien van het stedelijke afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater in het bebouwde gebied. De visie, ambities, doelstellingen, streefbeelden en speerpunten als beschreven in het Waterbeleidsplan 2007-2010 blijven onverminderd van kracht en vormen het kader waarbinnen het beleid is uitgewerkt.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringssysteem. De voorkeursvolgorde "omgaan met hemelwater en afvalwater", zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op bestaande riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde 'lagenbenadering', bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze 'ordenende' ondergrond. Het voorkómen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangspositie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bestaande feitelijk aanwezige situatie in het plangebied opnieuw mogelijk. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van een toename aan verharding in het plangebied.

Conclusie

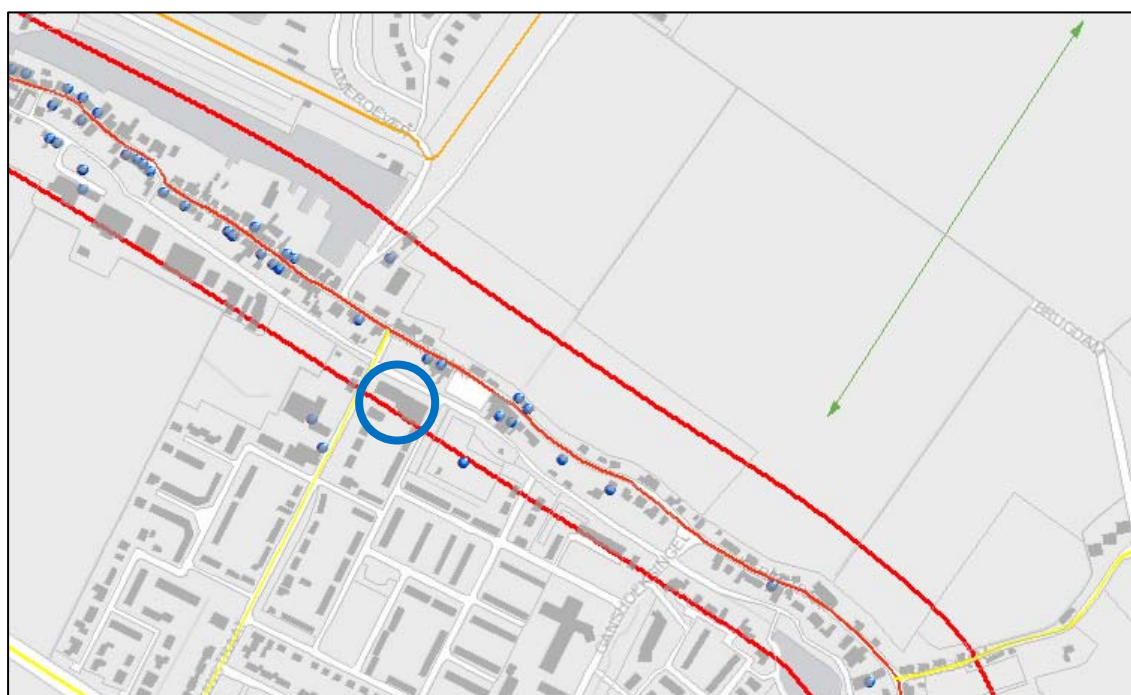
Het voorliggende plan heeft geen significante invloed op de waterhuishouding.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe cirkel.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

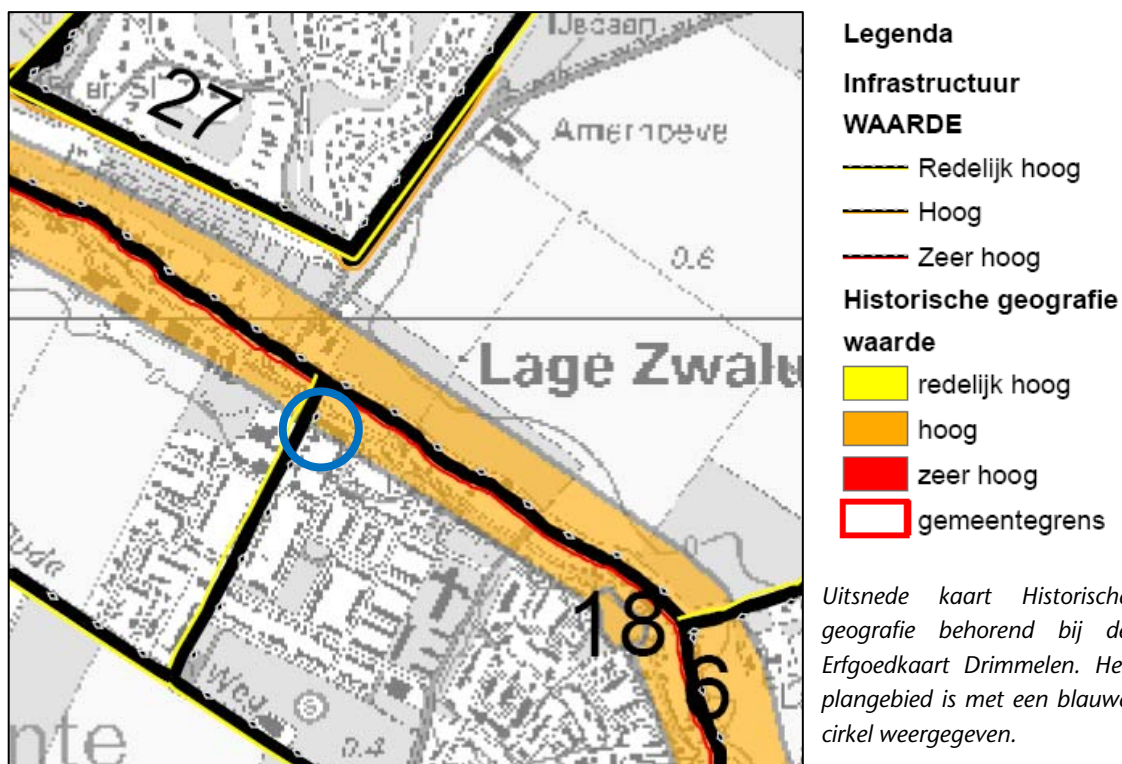
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

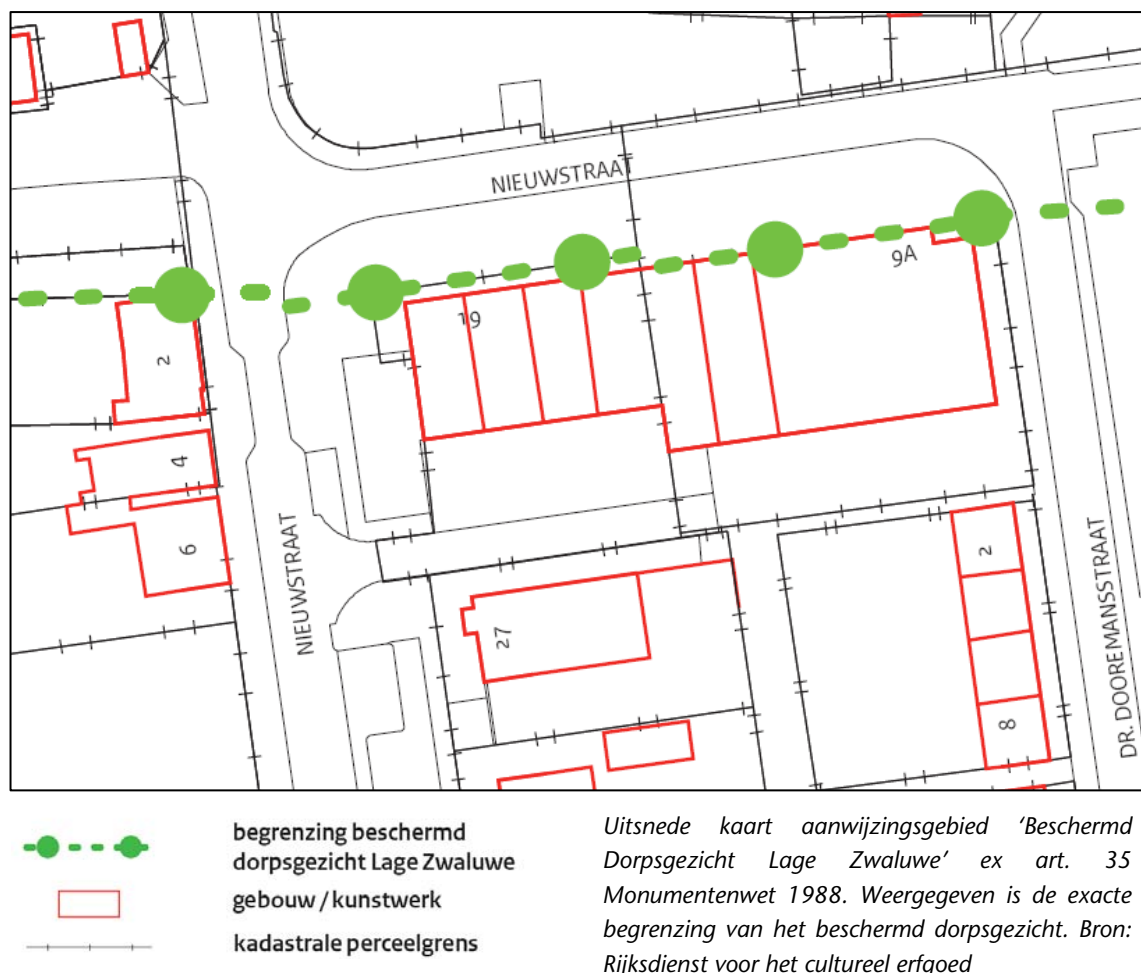
Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoednota opgesteld. Een eerste cultuurhistorische inventarisatie maakt uit onderdeel van de Erfgoednota. 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. Het beleid biedt een eerste aanzet om een (onder)deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied te vertellen.





Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie blijkt dat in het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Wel is het plangebied gelegen in een gebied met een zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. Dit gebied is in het gemeentelijke beleid van Drimmelen eveneens onderkend als zijnde van hoge historisch geografische waarde. In het gemeentelijke beleid is het noord-zuid lopende deel van de Nieuwstraat eveneens aangemerkt als infrastructuur van redelijk hoge waarde. De zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde van het gebied is gelegen in het feit dat de Kerkstraat en omgeving onderdeel uitmaken van een gaaf aanwezig dijklint.

De structuur bestaat uit de doorgaande dijkweg, die grotendeels is voorzien van een binnendijkse onderstraat met aan weerszijden van het geheel een overwegend dicht aaneengesloten, eenlaagse functioneel gemengde bebouwing met hoofdzakelijk woonhuizen. De vrijwel gesloten gevelwanden worden in zuidelijke richting transparanter. Hier vindt men ook vrijstaande bebouwing. Deze voormalige zeedijk en polderdijk was vóór 1421 deel van het westelijke gedeelte van de middeleeuwse bedijking van de voormalige Grote of Hollandse Waard. Het merendeel van de bebouwing dateert van na circa 1750, met een concentratie uit de periode 1875-1925. Het bebouwingsbeeld is door de toepassing van verspreide nieuwbouw van na circa 1950 enigszins gewijzigd. Op verschillende punten wordt de bebouwing doorsneden door smalle, hellende stegen die boven en onderstraat met elkaar verbinden. De structuur is aan de westzijde van Lage Zwaluwe ter hoogte van de Nieuwlandsedijk, Kerkstraat

en Dorpsstraat onduidelijk geworden door grootschalige uitbreiding met woonwijken van na circa 1960.

Het plangebied aan de Nieuwstraat is gelegen aan één van de beschreven hellende doorgangen tussen het dijklint en de onderstraat. Het oost-west lopende deel van de Nieuwstraat kan worden beschouwd als een verlenging van de aanwezige Onderstraat. Door de in het plangebied aanwezige naoorlogse bebouwing is ter plaatse geen sprake meer van een cultuurhistorisch waardevolle structuur. De huidige aanwezige bebouwing contrasteert met de overige bebouwing aan het dijklint en aan de onderstraat door het feit dat deze bestaat uit meerdere bouwlagen en daarnaast gestapelde woningen. De in het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouw past beter in de historisch-stedenbouwkundige structuur.

Een gedeelte van het plangebied is, als onderdeel zijnde van de kenmerkende dijklint – onderstraat structuur, aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Met deze aanwijzing wordt beoogd de in het gebied voorkomende aanwezige cultuurhistorische en architectonische waarden en stedenbouwkundige structuur te waarborgen. Het beschermde gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' gekregen. Deze dubbelbestemming brengt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en bijzondere (beperkende) bouwregels met zich. De dubbelbestemming is op een kleine strook grond gelegen waarop thans geen bebouwing aanwezig. Voor de begrenzing van de dubbelbestemming wordt het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht gehanteerd.

Conclusie

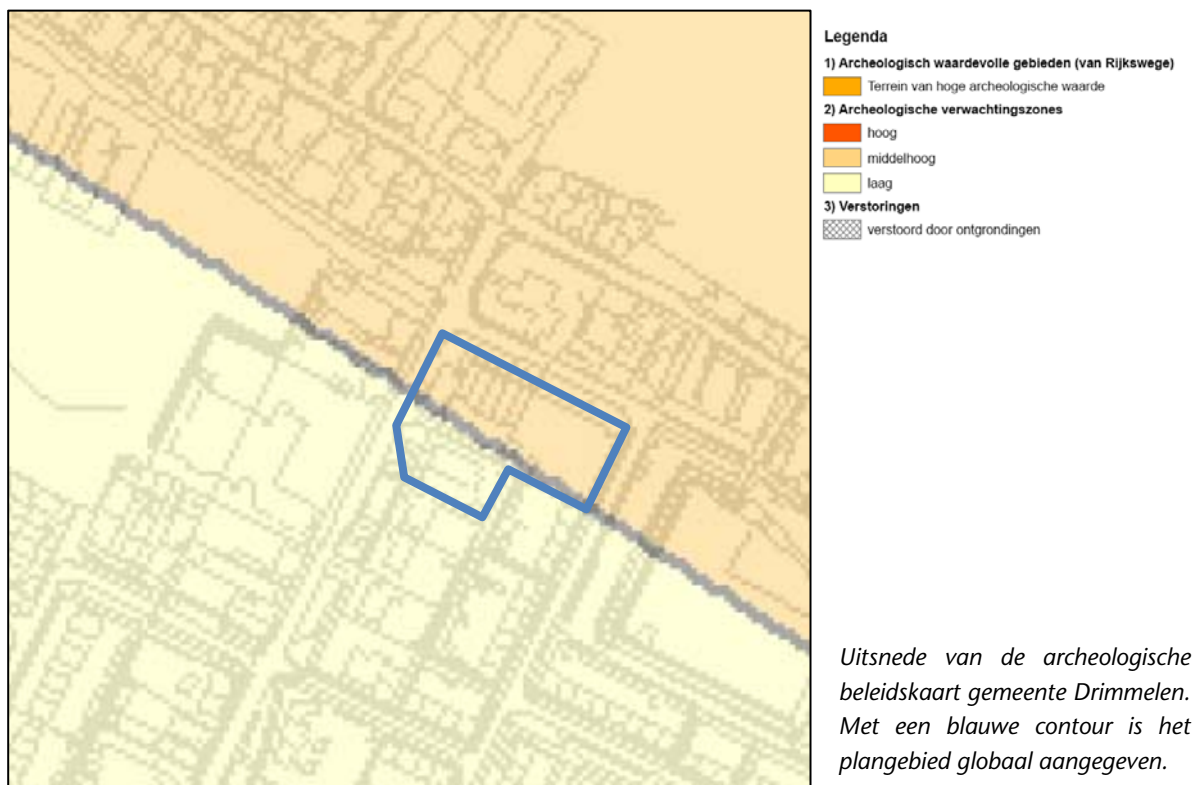
Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie gewogen is ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. Het onderhavige plan legt de huidige situatie vast en biedt eveneens ruimte voor de bouw van woningen. De bouw van deze woningen zorgt voor een verbetering van de historisch-stedenbouwkundige structuur in het plangebied, zodanig dat de bebouwingsstructuur meer aansluit bij de overige bebouwing aan de onderstraat.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Drimmelen de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels. De gemeentelijke Erfgoedkaart is hiervoor de basis. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over

het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 de archeologische waarden- en verwachtingskaart uit de Erfgoedkaart omgezet naar een archeologische beleidskaart. Het archeologisch verwachtingsmodel is onderverdeeld in drie verwachtingseenheden namelijk, een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting en een lage archeologische verwachting. Aan deze verwachtingszones zijn vrijstellingsgrenzen – omvang en diepte – gekoppeld. In het kader van het grotere vigerende bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' is echter een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Een dergelijk archeologisch onderzoek is een verfijning van de op de beleidskaart aangegeven zones. Van dit onderzoek moeten we dus uitgaan. Het onderzoek behelst een bureauonderzoek en een archeologisch booronderzoek. Wanneer binnen het onderzoek ingezoomd wordt op de plangebied, dan is te zien dat in de directe nabijheid van het plangebied twee boringen beschikbaar zijn (16-17). Interpretatie van de boringen leidt tot de conclusie dat vanaf 1.40 cm –mv archeologische resten kunnen worden verwacht vanaf Laat Paleolithicum tot en met de St. Elisabethsvloeden uit de 15e eeuw.

Omschrijving Lage Zwaluwe

Lage Zwaluwe ligt op de dijk die een restant is van de dijk van de Groote Waard. Het dorp bestaat uit twee kernen, één rond de Nederlands Hervormde kerk en één rond de Rooms Katholieke kerk (schuilkerk) zuidelijk daarvan (Het Plantsoen). In zijn geheel is het lint langs de dijk nog een gaaf dijkensemble. Het gehucht Gaete was in het begin van de 19e eeuw ook al

vergroeid met Lage Zwaluwe en is eveneens op de oude dijk van de Groote Waard gelegen. De kern bevat hoofdzakelijk middelhoge archeologische waarden.

Beoordeling

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betreft het hele plangebied. Er worden geen bodemroerende activiteiten voorzien in het plangebied. Derhalve wordt voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische (middel)hoge (verwachtings)waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In dezen geldt dat voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m² en werkzaamheden die dieper gaan dan 1,40 m een omgevingsvergunningplicht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige flexibilisering van de bestemmingsregeling. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt voor het gehele plangebied overgenomen.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij

ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Ten aanzien gebiedsbescherming kan worden gesteld dat het plangebied zich in de nabijheid van gebieden bevindt die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is De Biesbosch, dit gebied ligt op grote afstand van het plangebied. Het terugbrengen van de oorspronkelijke bestemmingsregeling heeft gelet op de kleinschaligheid van het plan en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op grote afstand van het plangebied. Aangezien het beoogde herstel van de oorspronkelijke bestemmingsregeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien het feit dat de bestaande situatie behouden blijft zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Ten aanzien van soortenbescherming kan worden gesteld dat in de Flora- en faunawet een zorgplicht is opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan een ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend. Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Er zijn tijdens een oriënterend veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk. Tijdens een bezoek aan het plangebied zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Door de staat van de bebouwing in het plangebied en daarnaast het intensieve gebruik daarvan kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende soorten worden uitgesloten. Gezien het bovenstaande is een omgevingsonderzoek van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Met de voorliggende bestemmingsplantechnische wijziging, welke geen wijziging van de feitelijke situatie tot gevolg heeft, zullen er geen groene lijnelementen verdwijnen of verhinderd worden door bebouwing. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel

van het leefgebied) is met het onderhavige plan niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de voorliggende bestemmingsplantechnische wijziging niet te verwachten. De schaars aanwezige flora in het plangebied bestaat voornamelijk uit algemene kruid- en grasachtigen. Er zijn geen bomen of heesters aanwezig. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het voorliggende plan worden geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt in de vorm van de huidige gestapeld aanwezige woningen. Deze geluidgevoelige objecten zijn niet gelegen binnen een onderzoekszone van een weg. De dichtstbijzijnde weg met een onderzoekszone is

de Oude Weg. De zone van deze weg, 200 meter aan weerszijden van de rijbaan, is niet over het plangebied gelegen. Alle overige wegen in de omgeving van het plangebied kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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.

Beoordeling

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn zowel de op dit moment in het plangebied en omgeving aanwezige inrichtingen als de planologisch mogelijk gemaakte inrichtingen beschouwd. Geconstateerd is dat het plangebied niet is gelegen in geurcontouren van veehouderijen die op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gelden en eveneens niet is gelegen binnen de 50 dB(A) contour die op basis van de Wet geluidhinder rondom het bedrijventerrein Buitenhaven is gelegen.

In de omgeving van het plangebied zijn, gelegen aan de Onderstraat ong., Onderstraat 5 en Onderstraat 7, een aantal inrichtingen gelegen met hindercontouren. Deze inrichtingen zijn nader beschouwd bij de planvorming in het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Lage Zwaluwe West'. Geconstateerd is dat deze bedrijven zich, volgens het gebiedstype 'rustige woonwijk', niet geheel goed verhouden tot het te realiseren woongebied. Daarbij is opgemerkt dat de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten niet plaatsvinden op basis van het vergunde gebruik. Indien het gebruik plaatsvindt op basis van de vergunde situatie ontstaat er een goed woon- en leefklimaat. Gezien de afstand van deze bedrijven aan de Onderstraat tot aan het plangebied, ruim 200 meter, kan gesteld worden dat eventuele hinder van deze bedrijven niet van invloed is op het plangebied.

Ten westen van het plangebied wordt in het plan 'Lage Zwaluwe West' (op termijn) een herontwikkeling van de bestaande basisschool 't Rietland mogelijk gemaakt. Deze school wordt aan de westzijde uitgebreid en omgevormd tot een brede school. Het schoolgedeelte blijft in

het bestaande gebouw gehuisvest met de entree gelegen aan de Nieuwstraat. Daarnaast wordt een tweede entree aan een nieuw te creëren dorpsplein mogelijk. De bibliotheek, het consultatiebureau en het kinderdagverblijf worden gerealiseerd in het nieuwe gedeelte. Het speelplein voor de school wordt op een deel van het dorpsplein gerealiseerd (noordzijde gebouw) en de buitenruimte van het kinderdagverblijf is aan de rustigere zuidzijde van het gebouw gelegen. Een basisschool kent een hindercontour van 30 meter (geluid), een bibliotheek en consultatiebureau hebben een contour van 10 meter (geluid). De hindercontour van de school is gedeeltelijk gelegen over het plangebied. Gezien de ligging van de hindergevende functies, het speelplein en de buitenruimte van het kinderdagverblijf, aan de noord- en zuidzijde van het gebouw kan worden geconstateerd dat de aanwezigheid van gevoelige functies aan de oostzijde op een kortere afstand geen knelpunt vormt voor het plan.

Binnen het plangebied is een bestaande supermarkt aanwezig met daarboven gestapelde woningen. Voor supermarkten is voor geluid een richtafstand tot woningen gegeven van 10 meter. In onderhavig geval is de werkelijke afstand van de supermarkt tot de dichtstbijzijnde bestaande grondgebonden woningen groter dan 10 meter. De afstand tot de gestapelde woningen boven het de supermarkt is korter. Het is geen belemmering om de supermarkt op deze afstand te exploiteren, mits de hindergevende activiteiten bouwkundig gescheiden zijn van de woningen. Hierbij valt te denken aan het inpandig laden en lossen, het vaststellen van laad- en lostijden en het geluidsarm uitvoeren van winkelwagentjes. Aangezien het om een bestaande supermarkt gaat, zijn reeds zoveel mogelijk maatregelen getroffen om eventuele hinder tegen te gaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

Transport en externe veiligheid*Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

¹ Het RRGs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhoudig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;

- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om de functies bedrijf, detailhandel, dienstverlening en horeca uit te oefenen. Deze functies zijn op dit moment reeds aanwezig in het plangebied. De bestemmingsplanregeling sluit aan op het huidige gebruik. Gesteld kan derhalve worden dat er een behoefte bestaat aan deze functies. Het plangebied is daarnaast gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan de derde trede van de ladder behoeft, gezien de toetsing aan de eerste twee tredes, niet te worden getoetst.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.*Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Lage Zwaluwe wordt de mogelijkheid geboden om de functies bedrijf, detailhandel, dienstverlening en horeca uit te oefenen. Het opnieuw juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functies dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. Wel is een gedeelte van het gebied gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Ten behoeve van de planologische bescherming hiervan is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' in het onderhavige plan opgenomen. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling

In het onderhavige plan worden de bestaande functies alsmede de planologische rechten die onder het overgangsrecht van het plan "Lage Zwaluwe West" zijn gebracht weer direct mogelijk gemaakt. Als gevolg hiervan vinden geen concrete bouwactiviteiten plaats die exploitatieplanplichtig zijn.

Conclusie

Het onderhavige plan legt de bestaande feitelijke situatie vast. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1 Bro.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” uit 2013. Voor regels die niet zijn opgenomen in dit bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe is gebruik gemaakt van de systematiek die de gemeente Drimmelen hanteert voor alle bebouwde kommen in de gemeente.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en

die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Centrum

Binnen deze bestemming is het mogelijk om detailhandelsfuncties (waaronder een supermarkt), dienstverlening, horeca I en II, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en kantoren te vestigen. Deze functies zijn overeenkomstig de gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2001 en afgestemd op de actuele bestemmingsplansystematiek van de gemeente Drimmelen. Ter plaatse van de panden aan de Nieuwstraat 5 tot en met 19 is het mogelijk om op de verdiepingen te wonen. Ten aanzien van het bouwen is voor de panden aan de Nieuwstraat 5 t/m 9/9a een goot- en bouwhoogte bepaald van 7 meter respectievelijk 11 meter. Voor de Nieuwstraat 11 t/m 19 geldt een bouwhoogte van 9 meter.

Kantoor

Aan de Nieuwstraat 27 gold in het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2001 de bestemming 'Detailhandel en dienstverlening'. Deze bestemming bestaat niet meer sinds de invoering van de verplichte Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Het SVBP regelt dat indien deze twee functies in gelijke mate voorkomen en het publiek slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan, de bestemming 'Kantoor' dient te worden opgenomen. Op dit perceel geldt derhalve de bestemming 'Kantoor'. Daarbij is de beperking opgenomen dat de publieksfunctie (balie) enkel op de begane grond aanwezig mag zijn. Het bouwvlak ter plaatse van de Nieuwstraat 27 mag voor 60% worden bebouwd. Ten aanzien van het bouwen is voor het pand aan de Nieuwstraat 27 een goot- en bouwhoogte bepaald van 7 meter respectievelijk 11 meter.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden binnen het plangebied die niet de bestemming 'Centrum' of 'Kantoor' hebben, zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd als verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen.

Waarde – Archeologie

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische (middel)hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m² en werkzaamheden die dieper gaan dan 1,40 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

Waarde – Cultuurhistorie

Op het gebied aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen, patronen en gebieden. De bescherming van deze belangen is primair ten opzichte van de enkelvoudige ondergelegen bestemming 'Centrum'. Behoud en onderhoud gaan voor vernieuwen en ontwikkelen. Dat betekent niet dat er niet mag worden gebouwd. Als er wordt vernieuwd en ontwikkeld moet er worden getoetst aan belangrijke waarden zoals het aantal bouwlagen, de kapvorm en –richting, het materiaalgebruik enzovoort. Pas als er door het bevoegd gezag een schriftelijk positief advies is verkregen van een ter zake deskundige, kan worden overgegaan tot vernieuwing en/of ontwikkeling.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag de begrenzing van de dubbelbestemming kan aanpassen, indien van rijkswege de grenzen zijn aangepast.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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 "Nieuwstraat".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is het bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Het regiobureau West-Brabant heeft wel gereageerd. Zij geven aan dat de meest actuele archeologische inzichten, ook als deze afwijken van de archeologische beleidskaart van de gemeente, in het bestemmingsplan dienen te worden verwerkt. Het bestemmingsplan is hierop aangepast, in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt voor het gehele plangebied en dat het maximale verstoringsoppervlak en verstoringsdiepte maximaal 100 m² respectievelijk 1,40 meter bedraagt alvorens een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

Ten gevolge van een ingekomen reactie is de maximale goot- en bouwhoogte die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt verruimd. In het ontwerp bestemmingsplan gelden de maatvoeringen zoals die recentelijk zijn vastgelegd voor alle bebouwde kommen in de gemeente Drimmelen en niet meer de vigerende planologische rechten. Daarnaast hebben als gevolg van de inspraakreactie een aantal kleinschalige wijzigingen plaatsgevonden.

In de in de bijlage bij deze toelichting toegevoegde Nota vooroverleg zijn de binnengekomen reacties beantwoord.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwstraat" is voor de duur van zes weken, van 7 februari 2014 tot en met 20 maart 2014 voor eenieder ter visie gelegd. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

