

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 “Ganshoeksingel” te Lage Zwaluwe



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Ganshoeksingel” te Lage Zwaluwe

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.5bp15ganshoek-vg01

d.d. : 06-10-2016

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker

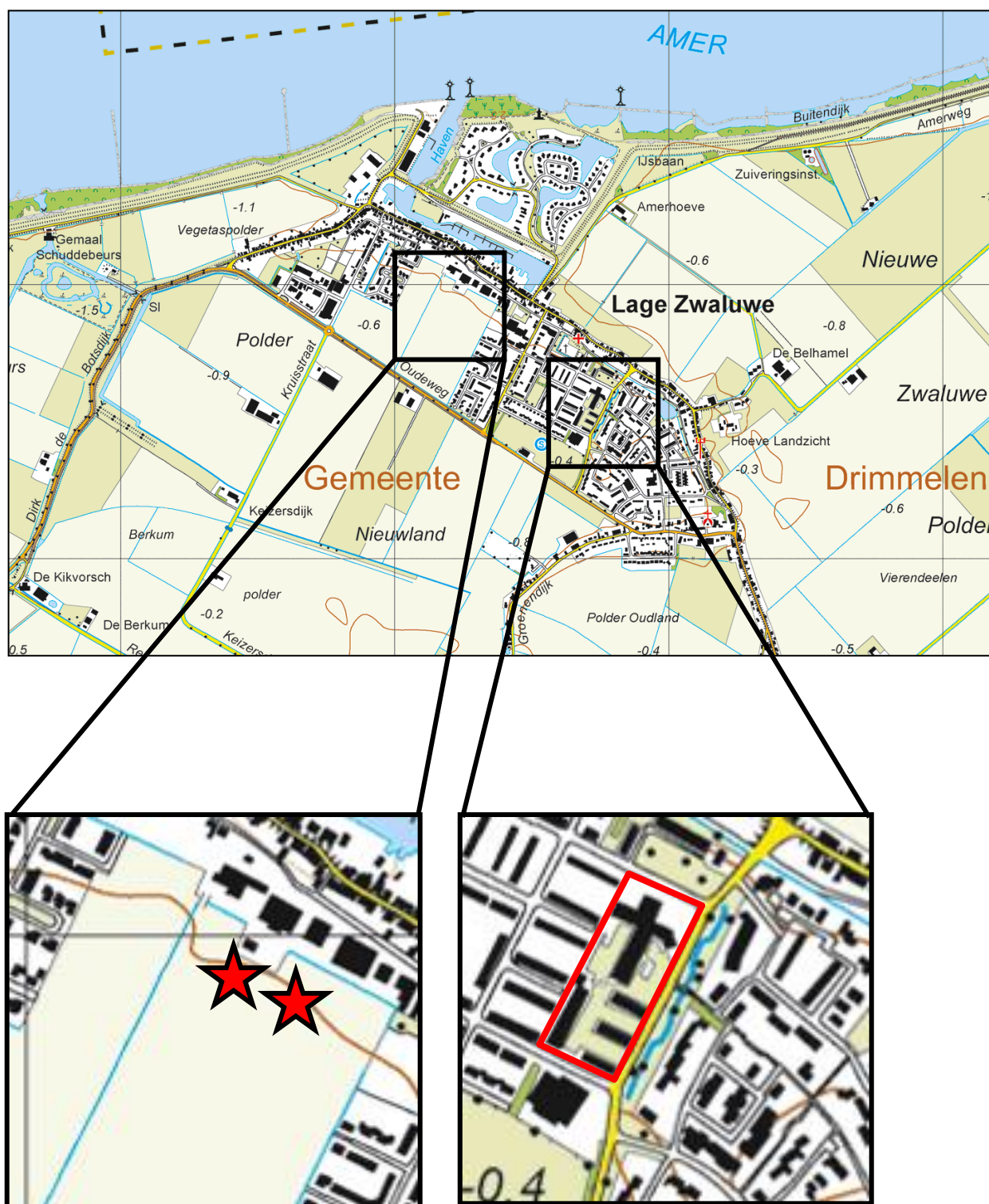
Status: vastgesteld op 6 oktober 2016

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	11
2.1	Inleiding.....	11
2.2	Nationaal beleid	11
2.3	Provinciaal beleid.....	17
2.4	Gemeentelijk beleid	21
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	27
3.1	Inleiding.....	27
3.2	Omgeving van het plangebied	27
3.3	Huidige situatie plangebied	29
4	PLANBESCHRIJVING	33
4.1	Planopzet.....	33
4.2	Bebouwingsstructuur en programma.....	34
4.3	Parkeren	37
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	39
5.1	Inleiding.....	39
5.2	Bodem.....	40
5.3	Waterhuishouding	42
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	46
5.5	Flora en fauna.....	50
5.6	Akoestiek	53
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	54
5.8	Externe veiligheid	57
5.9	Kabels en leidingen	59
5.10	Luchtkwaliteit	59
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	60
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	63
6.1	Inleiding.....	63
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	63
7	JURIDISCHE ASPECTEN	65
7.1	Algemene opzet.....	65
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	65
7.3	Bestemmingsplanregels	65
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
8.1	Inleiding.....	69
8.2	Planologische procedure	69

Bijlagen



De ligging van Lage Zwaluwe weergegeven op een topografische kaart. De ligging van het plangebied is op de uitsnedes weergegeven met een ster / rode contour. Bron: Basisregistratie Topografie (BRT), 2014

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Drimmelen streeft naar het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de diverse woonkernen in de gemeente. Belangrijke factoren die op deze wens van invloed zijn betreffen een lichte bevolkingsafname (krimp), de geboorte van minder kinderen (ontgroening) en het feit dat we steeds ouder worden (vergrijzing). Het bevolkingsaantal daalt wel, maar omdat huishoudens steeds kleiner worden (een grotere groep alleenstaanden), zijn er nog steeds nieuwe woningen nodig binnen de gemeente. Daarbij geldt zowel voor bestaande inwoners van de gemeente als voor nieuwe inwoners dat ze een specifieke voorkeur hebben voor het wonen in één van de kernen. De gemeente zet daarom in op het bouwen van woningen in alle kernen. Om het aantrekkelijke woonklimaat te behouden, wordt nieuwe woningbouw niet meer voorzien door middel van grootschalige dorpsuitbreidingen maar door kleinschalige woningbouwprojecten, voornamelijk in de bestaande dorpskernen. Dit principe heet 'inbreiden'. De gemeente waakt daarbij voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorpse karakter.

Zoals voornoemd is de trend van 'vergrijzing' van de bevolking van invloed op de wijze waarop we wonen. Op dit moment worden ouderen die verzorging behoeven en graag in Lage Zwaluwe willen blijven wonen gehuisvest in zorgcentrum De Ganshoek. Het gebouw waarin het zorgcentrum is gevestigd is al geruime tijd verouderd. De bouwkundige kwaliteit van het gebouw sluit niet meer aan bij de moderne huisvestingseisen voor een zorgcentrum. Om die reden is in 2003 besloten om het gebouw niet meer te renoveren, maar om over te gaan tot nieuwbouw van het zorgcentrum. Om de bewoners van De Ganshoek maar één keer te verhuizen werd er gekozen voor nieuwbouw op een andere locatie in het dorp, om daarna het huidige complex te slopen. De nieuwe locatie voor het realiseren van het nieuwe gebouw was voorzien in het grootschalige uitbreidingsplan Havenlande, ten zuidwesten van de huidige locatie. Eén van de redenen om te kiezen voor die locatie was de beoogde vestiging van tal van centrumfuncties in het plan Havenlande. De bewoners van De Ganshoek konden door de nabijheid van deze voorzieningen ook eenvoudig gebruik maken van deze voorzieningen. In het bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West', zoals vastgesteld in 2009, wordt het plan Havenlande juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Maatschappelijk – 1' ruimte opgenomen voor het realiseren van het nieuwe zorgcentrum. De gronden van het huidige zorgcentrum en de directe omgeving zijn eveneens opgenomen in het plan Havenlande. Na de verplaatsing van het zorgcentrum werd beoogd op deze locatie grondgebonden woningen te realiseren. In het voornoemde bestemmingsplan zijn deze gronden dan ook bestemd als 'Wonen'.

In de jaren na vaststelling van het bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' is gebleken dat als gevolg van wijzigingen in de economische conjunctuur en financieringsproblemen bij de initiatiefnemer van het uitbreidingsplan Havenlande, woningcorporatie WSG, dit plan niet meer volledig in de huidige opzet en fasering uitvoerbaar is. Hierdoor zou realisatie van De Ganshoek binnen dit plan niet meer plaatsvinden, veel later plaatsvinden óf wel tijdig plaatsvinden maar zonder realisatie van de overige centrumvoorzieningen. Gelet op de bouwkundige kwaliteit van het gebouw van de huidige De Ganshoek was het duidelijk dat nieuwbouw niet langer

afhankelijk kon zijn van de planning van het uitbreidingsplan Havenlande. Om die reden is gezocht naar een oplossing om de noodzakelijke vervangende nieuwbouw sneller te realiseren.

Aanleiding

Woningstichting Volksbelang heeft, in samenwerking met Surplus, het initiatief genomen om tot een oplossing van de huisvestingsproblematiek van De Ganshoek te komen. Samen met woningcorporatie WSG is de haalbaarheid onderzocht van nieuwbouw voor De Ganshoek, maar dan op een andere locatie. Uit de studie naar de haalbaarheid is gebleken dat nieuwbouw van het zorgcentrum ten zuiden van de huidige locatie, eveneens aan de Ganshoeksingel, het beste aansluit bij de vestigingseisen. Ten eerste is het door een fasering van de nieuwbouw mogelijk om de huidige bewoners van De Ganshoek in één keer over te huizen. Ten tweede is deze locatie gelegen in de relatieve nabijheid van de bestaande centrumvoorzieningen van Lage Zwaluwe. Tenslotte wordt door de nieuwbouw op deze locatie een bijdrage geleverd aan de actuele herontwikkelingsopgave op deze zuidelijker gelegen locatie, aangezien ook hier verouderde bebouwing aanwezig is en deze bebouwing eveneens deel uitmaakte van het plan Havenlande. Het herontwikkelen van deze locatie voor nieuwbouw van De Ganshoek past daarnaast goed in het gemeentelijke beleid om 'in te breiden' door het realiseren van meer kleinschalige projecten.

In de tussenliggende periode dat is gebleken dat het plan Havenlande om voornoemde redenen niet meer volledig in de beoogde vorm uitvoerbaar is en het moment dat concreet een nieuwe oplossing voor nieuwbouw van De Ganshoek werd gezocht is het Nederlandse zorgstelsel grootschalig gewijzigd. In het oude zorgstelsel werd het verblijf van ouderen in een verzorgingshuis vergoed vanuit de Algemene wet bijzondere ziektekosten (thans de Wet langdurige zorg). Planologisch gezien werd daarom aangenomen dat de nadruk lag op verzorging en niet op zelfstandige bewoning. Om die reden hebben de locaties van verzorgingshuizen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en dus niet de bestemming 'Wonen'. Met het huidige zorgstelsel bestaan verzorgingshuizen in wezen niet meer. Ouderen worden geacht in hun eigen woning te blijven en daar (thuis)zorg te ontvangen. Dit staat bekend als 'het scheiden van wonen en zorg'. Exploitanten van verzorgingshuizen gaan daarom steeds vaker de samenwerking met andere partijen aan om verzorgingshuizen om te vormen naar nieuwe zorgconcepten in combinatie met gewone appartementen, waarbij zorg beschikbaar is in combinatie met al dan niet zelfstandige bewoning. Voor de nieuwbouw van De Ganshoek is aangesloten op deze wijzigingen in het zorgstelsel. Als gevolg hiervan wordt ter vervanging van de circa 62 eenheden in het huidige zorgcentrum het volgende programma gerealiseerd in het nieuwe gebouw:

- 40 zelfstandige reguliere gestapelde wooneenheden, waarbij zorg aan huis mogelijk is;
- 24 psychogeriatrische wooneenheden (PG-wooneenheden) verdeeld over 3 groepswoningen met acht eenheden;
- een ontmoetingsruimte voor de bewoners van het gebouw, alsmede voor andere bewoners van Lage Zwaluwe.

Ten gevolge van dit programma is het beoogd te realiseren gebouw minder groot van omvang dan de bebouwingsmogelijkheden die voor De Ganshoek waren opgenomen in het uitbreidingsplan Havenlande. Doordat een minder groot bouwvolume nodig is voor het realiseren van het programma, kunnen ook de gronden waarop het huidige zorgcentrum staat worden herontwikkeld voor reguliere woningbouw. De oorspronkelijk voor deze gronden opgenomen verkaveling is door realisatie van het nieuwe gebouw van De Ganshoek niet meer

realiseerbaar. Door woningcorporatie WSG, eigenaar van de noordelijk gelegen gronden, wordt in een later stadium een nieuw woningbouwplan ontwikkeld welke aansluit bij de omgeving. Door het ontwikkelingsplan voor De Ganshoek vervalt ook het oorspronkelijke plan voor de sloop van achttien aanleunwoningen. Deze aanleunwoningen waren reeds wegbestemd. Nu deze woningen niet meer worden gesloopt worden deze opnieuw planologisch mogelijk gemaakt.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling van de gronden die zijn gelegen tussen de Ganshoeksingel, de Wethouder Dubbelmanstraat, de Dominee Jamesstraat en de woonblokken haaks op de Polanenstraat is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van het nieuwe gebouw van De Ganshoek, bevattende 40 zelfstandige gestapelde woningen, 24 PG-wooneenheden en een ontmoetingsruimte van circa 220 m² ter plaatse van 15 te amoveren woningen;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van het behoud van een gebouw met 18 gestapelde wooneenheden (aanleunwoningen) aan de zuidwestzijde van het plangebied;
- het bieden van een juridisch-planologische basis voor de toekomstige realisatie van maximaal 14 grondgebonden woningen aan de noordzijde van het plangebied.

Zoals voornoemd was in het uitbreidingsplan Havenlande reeds voorzien in nieuwbouw voor zorgcentrum De Ganshoek. Zodoende is in bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' de bestemming 'Maatschappelijk – 1' opgenomen om het zorgcentrum juridisch-planologisch te regelen. Nu het nieuwe gebouw voor De Ganshoek wordt gerealiseerd aan de Ganshoeksingel (middels het onderhavige bestemmingsplan) ontstaat er zogenoemde 'leegstaande verstedelijkingsruimte' in Havenlande. Immers, er bestaat dan planologisch ruimte om op twee verschillende plaatsen een 'zorgcentrum' te realiseren in Lage Zwaluwe terwijl er maar behoefte is aan één 'zorgcentrum'. De ladder voor duurzame verstedelijking als vastgelegd in art. 3.1.6 lid 2 Bro bepaalt dat bij het realiseren van een nieuwe ontwikkeling de vraag en het aanbod aan een functie tegen elkaar dienen te worden afgewogen; overprogrammering dient daarbij te worden voorkomen. Nu met het behouden van de bestemming 'Maatschappelijk – 1' in Havenlande sprake zou zijn van overaanbod, zou niet worden voldaan aan deze rechtsregel. Daarom kent dit bestemmingsplan ook het volgende doel:

- het weghalen van de juridisch-planologische rechten voor het vestigen van 'bijzondere woonvormen' ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk – 1' in het uitbreidingsplan Havenlande. Hiervoor in de plaats komt een bestemming die past bij de beoogde toekomstige inrichting van het woongebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Lage Zwaluwe is ontstaan langs de Amer als een langgerekt dijkdorp met deels een binnendijkse onderstraat. 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. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de meeste planmatige woongebieden ten zuidoosten van het dijklint gerealiseerd. Deze woongebieden uit de jaren '60 en '70 worden gekenmerkt door een stempelmatige opbouw. Meer naar het zuidoosten liggen de woongebieden uit de jaren '80.

Het deel van het plangebied waarbinnen het nieuwe gebouw van De Ganshoek en de woningbouw mogelijk wordt gemaakt is ten zuiden van het dijklint gelegen, op de overgang tussen de woongebieden met een stempelmatige opbouw en de woongebieden met een meer organische opbouw uit de jaren '80. Het huidige gebouw van De Ganshoek stamt uit het jaar 1970 / 1971. Zodoende wordt het gebouw gerealiseerd op een locatie in het bestaand stedelijk gebied met de grootste bebouwingsdichtheid. Naast het zwaartepunt van de bebouwing bevinden zich in dit deel van Lage Zwaluwe ook de meeste voorzieningen. Op de onderstaande afbeelding is zichtbaar dat zich in een straal van 0,5 kilometer rondom het plangebied veel voorzieningen bevinden. Geconcludeerd kan worden dat het nieuwe gebouw van De Ganshoek wordt gerealiseerd op een locatie met een centrale ligging.



Luchtfoto met daarop aangegeven de diverse voorzieningen in Lage Zwaluwe. Veel voorzieningen zijn gelegen in een straal van 0,5 kilometer rondom het plangebied. Door middel van twee sterren is aangegeven waar oorspronkelijk beoogd was de nieuwbouw van De Ganshoek te realiseren.

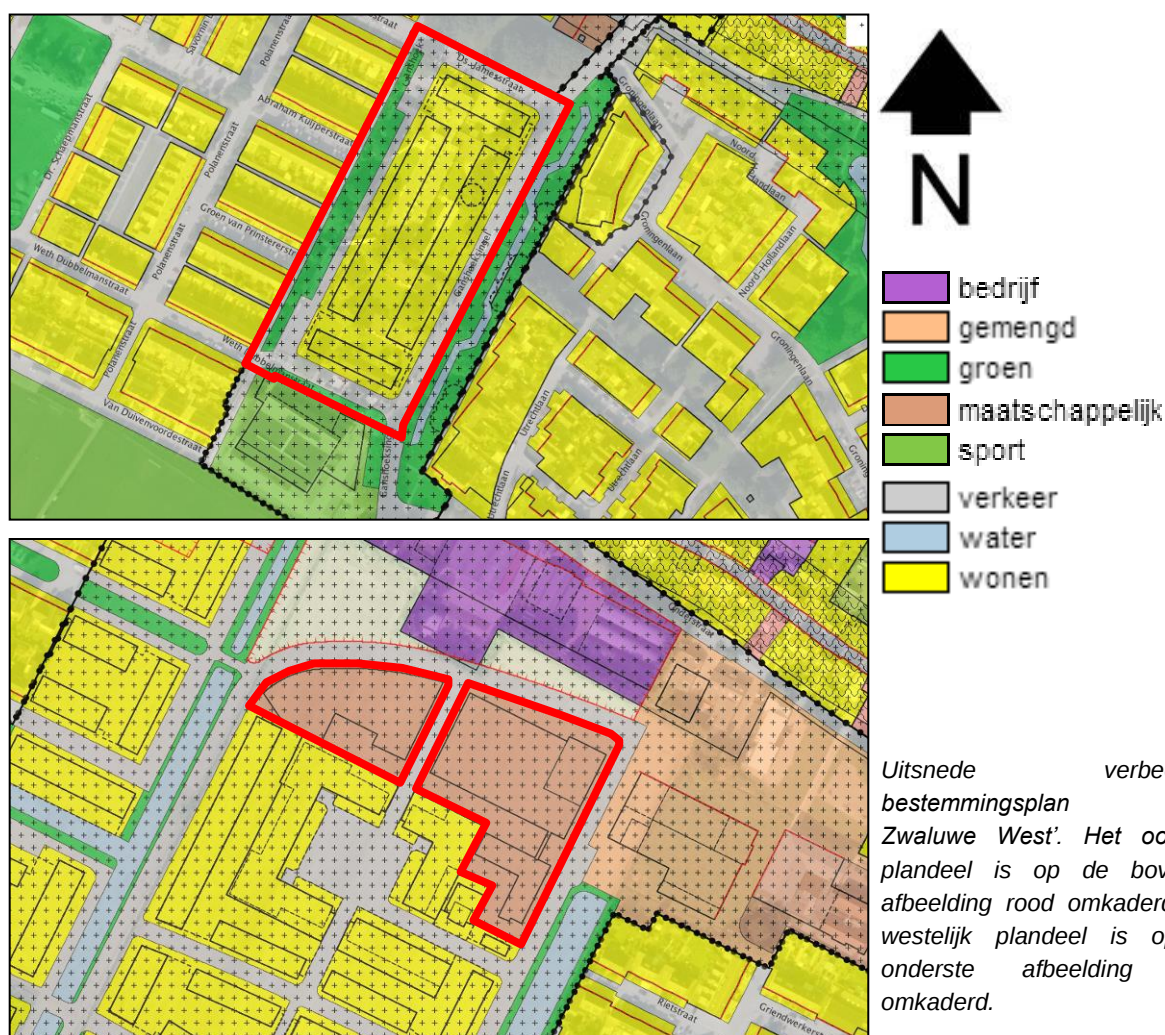
Het deel van het plangebied waar oorspronkelijk beoogd was de nieuwbouw van De Ganshoek te realiseren is eveneens gelegen ten zuiden van het dijklint, maar dan ten westen van de voornoemde woongebieden. Deze gronden kennen een agrarisch grondgebruik en zijn relatief excentrisch gelegen.



Luchtfoto van het plangebied. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied geduid.

Begrenzing

Het plangebied bestaat uit twee verschillende locaties. Het oostelijk deel van het plangebied wordt gevormd door de gronden die zijn gelegen tussen de Wethouder Dubbelmanstraat, de Ganshoeksingel, de Dominee Jamesstraat en de bebouwing ten oosten van de Polanenstraat. De exacte begrenzing van het plangebied is afgestemd op de plangrenzen en bestemmingsgrenzen als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West'. Hierdoor zijn ook enkele openbare ruimtes onderdeel van het plangebied. Het oostelijk plandeel is onder te verdelen in drie deellocaties. Ten eerste de gronden waarop wordt beoogd de vervangende nieuwbouw te realiseren (1a), ten tweede gronden met daarop het te behouden gebouw met 18 aanleunwoningen (1b) en ten derde de gronden waarop wordt beoogd maximaal 14 grondgebonden woningen te realiseren (1c). Het westelijk plandeel ligt te midden van agrarische gronden (2).



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West', zoals vastgesteld op 29 oktober 2009. Ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied gelden de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijf' en 'Wonen'. De bestemming 'Groen' maakt groenvoorzieningen en watergangen en retentie mogelijk. De bestemming 'Verkeer - Verblijf' maakt wegen en pleinen met verblijf als hoofdfunctie mogelijk, met daaraan ondergeschikt de verkeersfunctie. Daarnaast is het binnen deze bestemming mogelijk om parkeervoorzieningen aan te leggen. Binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk om 32 grondgebonden woningen te realiseren binnen de typologieën aaneengebouwd, vrijstaand geschakeld en vrijstaand. De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 6 meter en 11 meter. De gronden kennen daarnaast een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Ter plaatse van de noordelijke deellocatie (1c) is een waardevolle boom aanwezig. Het westelijke plandeel kent de bestemming 'Maatschappelijk - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor bijzondere woonvormen, sociaal-/ (para)medische doeleinden, sociaal-/culturele doeleinden en dagrecreatieve doeleinden met daaraan ondergeschikt onder meer ondersteunende horeca. Binnen dit plandeel kunnen meerdere gebouwen worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 9 meter en 11 meter, met daarnaast een hoogteaccent. Ook deze gronden kennen een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Beoordeling

Het plan tot realisatie van het nieuwe gebouw van De Ganshoek is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat deze ontwikkeling strijdig is met zowel de bouwregels als de gebruiksregels. Gelet op de mate van zorg die in De Ganshoek wordt verleend, is realisatie van de PG-wooneenheden niet mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast ontbreekt een bouwvlak op de plaats waar voorgenomen wordt het gebouw te realiseren. Ook in de bij het gebouw horende parkeervoorzieningen, straten en groenvoorzieningen wordt in het vigerende plan niet voorzien. Binnen de bestemming 'Wonen' is het eveneens niet mogelijk om een ontmoetingsruimte te realiseren. De feitelijk bestaande 18 gestapelde wooneenheden (aanleunwoningen) zijn in het bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' wegbestemd door op de verbeelding een ander bouwvlak op te nemen dan ter plaatse van het huidige gebouw en tevens door gestapelde woningbouw uit te sluiten. Op deellocatie 1c, het noordelijk deel van het oostelijk plandeel, worden 14 grondgebonden woningen voorzien. Het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in de realisatie van dit aantal wooneenheden, echter is de situering van de bouwvlakken zodanig dat een efficiënte verkaveling van de gronden in relatie tot de gewenste typologieën en het nieuwe gebouw van De Ganshoek niet mogelijk is.

In het bestemmingsplan werd op basis van het stedenbouwkundig plan Havenlande eveneens voorzien in het verleggen van de Wethouder Dubbelmanlaan. Dit is zichtbaar in de 'knik' die de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' maakt ter hoogte van de westzijde van de sporthal. Gelet op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan én het thans voorliggende initiatief is verlegging van de Wethouder Dubbelmanlaan niet langer aan de orde. Om die reden wordt deze straat opgenomen in het plangebied en op basis van de bestaande situatie bestemd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan zowel strijdig is met de gebruiksregels als de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

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 voornoemde 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. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Bepaling nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de ‘omstandigheden van het geval’ en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake ruimtelijke ontwikkelingen met nagenoeg dezelfde ‘omstandigheden van het geval’ als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkelingen wel werd aangemerkt als ‘stedelijke ontwikkeling’. De ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 6 mei 2015 (201400629/1/R2) betrof een ruimtelijke ontwikkeling van 16 (intramurale) zorgeenheden buiten bestaand stedelijk gebied. Dit werd gekwalificeerd als een ‘stedelijke ontwikkeling’. Aangezien

in het voorliggende bestemmingsplan 24 PG-wooneenheden mogelijk worden gemaakt, wordt de ruimtelijke ontwikkeling wat betreft omvang groter dan het geval als voornoemd in de jurisprudentie. De ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 9 april 2014 (201307658/1/R4) betrof een ruimtelijke ontwikkeling van 14 woningen buiten bestaand stedelijk gebied. De woningbouwlocatie is door de ABRvS vanwege de omvang (gemeten in aantal wooneenheden) als een 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. Aangezien in het voorliggende bestemmingsplan 40 gestapelde reguliere woningen, 18 aanleunwoningen en maximaal 14 grondgebonden woningen (uitwerkingsplicht) mogelijk worden gemaakt, wordt de ruimtelijke ontwikkeling wat betreft omvang groter dan het geval als voornoemd in de jurisprudentie. Gelet op de voornoemde jurisprudentie is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en dient te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Trede 1

De beschrijving van de actuele regionale behoefte start met het vaststellen van de marktregio. De marktregio voor het voorliggende initiatief beperkt zich hoofdzakelijk tot het dorp Lage Zwaluwe en daarnaast gedeeltelijk ook het dorp Hooge Zwaluwe. Hooge Zwaluwe is door zijn ligging en omvang namelijk gedeeltelijk gericht op Lage Zwaluwe. Deze marktregio heeft zijn grondslag primair in de specifieke kwalitatieve woningbehoefte aan 'seniorenwoningen'. In de Woonvisie 2011-2016 van de gemeente Drimmelen is ten aanzien van 'seniorenwoningen' opgenomen dat ten aanzien van de plaats waar deze gewenst zijn, deze plaats zich verhoudt tot het totale aantal woningen per kern en het aantal inwoners per kern. Aldus kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van 'seniorenwoningen' er sprake is van een lokale behoefte. Ook ten aanzien van de te realiseren reguliere woningen is sprake van een lokale behoefte. Deze lokale behoefte maakt onderdeel uit van de regionale behoefte, zodoende kan de marktregio worden afgestemd op de wens om te voorzien in een lokale behoefte (o.m. ABRvS 19 november 2014, 201404003/1/R6, r.o. 3.2).

Binnen de marktregio Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe dient de specifieke kwalitatieve woningbehoefte inzichtelijk te worden gemaakt. Gelet op de bepaling van de marktregio, is daarbij de verdeling van de inwoners over de kernen binnen de gemeente Drimmelen (en het nabijgelegen Zevenbergschen Hoek) van belang. Deze verdeling is weergegeven in de navolgende tabel. Uit deze tabel blijkt dat in Lage Zwaluwe 16% van de inwoners van de gemeente Drimmelen woonachtig is en dat in Hooge Zwaluwe 6% van de inwoners van de gemeente Drimmelen woonachtig is. Bij een opvang van de helft van de vraag aan 'seniorenwoningen' afkomstig uit Hooge Zwaluwe houdt dit een aandeel van 3% in. In totaal dient in 19% van de vraag aan 'seniorenwoningen' binnen de gemeente Drimmelen te worden voorzien in Lage Zwaluwe.

Verdeling inwoners over de kernen (Bron: GBA 2011)		
Made	11586	44%
Drimmelen	566	2%
Terheijden	6326	24%
Wagenberg	2177	8%
Hooge Zwaluwe	1646	6%
Lage Zwaluwe	4149	16%
Zev'hoek	26	0%
	26476	100%

Ten aanzien van de term 'seniorenwoningen' geldt dat dit een gemeenschappelijke noemer is voor verschillende vormen van 'wonen met zorg en welzijn'. Onder deze noemer vallen de concepten 'beschermde wonen' en '(verzorgd) / geschikt wonen' als onderscheiden in de provinciale bevolkingsprognoses. Het 'beschermde wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen. Beschermde wonen vindt plaats in verpleeghuizen en in een deel van de verzorgingshuizen. Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermde wonen. Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. Tot het '(verzorgd) / geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan reguliere woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenzwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.

Uit de provinciale bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Brabant uit 2012 blijkt dat binnen de gemeente Drimmelen een vraag bestaat naar 125 woningen voor beschermde wonen tot 2030. Aan '(verzorgd) / geschikt wonen' bestaat een gemeentelijke vraag naar 250 woningen tot 2030. Uit de actualisatie van de prognoses in oktober 2014 blijkt dat deze behoefte thans nog is toegenomen. Door ABF Research is in 2009 in opdracht van zorginstelling Surplus eveneens een berekening gemaakt van het aantal benodigde eenheden in de gemeente. Uit deze berekening blijkt een gemeentelijke vraag van 140 woningen voor 'beschermde wonen' tot 2030 en een gemeentelijke vraag naar 140 woningen voor '(verzorgd) / geschikt wonen' tot 2030. De provinciale prognose laat een duidelijk hogere behoefte zien dan de gespecificeerde ABF-prognose voor Drimmelen. Gelet op de wijzigingen in de zorg wil initiatiefnemer verantwoord investeren in nieuwe woningen, om die reden is bij het bepalen van het benodigde aantal woningen defensief gerekend door de provinciale prognose en de ABF-prognose te middelen. Uit deze middeling blijkt een gemeentelijke vraag naar 'beschermde wonen' voor 133 woningen tot 2030 en een gemeentelijke behoefte aan '(verzorgd) / geschikt wonen' van 210 woningen tot 2030. Voor Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe (19% van het aantal inwoners van de gemeente) houdt dit derhalve een behoefte in van 25 woningen voor 'beschermde wonen' en 40 woningen voor '(verzorgd) / geschikt wonen'. Het programma dat wordt voorzien in het nieuwe gebouw voorziet daarmee in een actuele vraag. De te realiseren ontmoetingsruimte van maximaal 220 m² staat primair ten dienste van de eenheden die in de nieuwbouw worden gerealiseerd, maar kan tevens als voorziening voor het gehele dorp worden gebruikt. Ook aan de overige 14 te realiseren grondgebonden woningen (uitwerkingsplicht) bestaat een actuele vraag. Dit aantal woningen is opgenomen in de provinciale bevolkings- en woningbouwprognose. Dit aantal woningen komt in de plaats van een aantal van de woningen dat is opgenomen in het plan Havenlande.

Deze vraag dient te worden afgezet tegenover het bestaande aanbod aan woningen voor 'beschermde wonen' en '(verzorgd) / geschikt wonen' in Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe. Dit bestaande aanbod kan op twee verschillende wijzen worden beschouwd. Ten eerste bestaat er een planologisch aanbod aan dit type woningen in het bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' en ten tweede bestaat er een feitelijk bestaand aanbod aan deze woningen. In de onderstaande tabel wordt dit aanbod uiteengezet:

Bestaand planologisch aanbod ter plaatse van plangebied (in bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West')		Feitelijk bestaand aanbod ter plaatse van plangebied	
Noordelijk plandeel	32 woningen	De Ganshoek	62 wooneenheden
Zuidelijk plandeel	'bijzondere woonvormen' in grootschalig bouwvolume (eenheden n.n.b.)	Aanleunwoningen	18 wooneenheden
		Seniorenwoningen	15 wooneenheden
	32 + n.n.b.		95 wooneenheden

Ten aanzien van het bestaande planologische aanbod kan worden aangegeven dat er een toename van het aantal woningen plaatsheeft met het onderhavige plan. De grootte van de toename is niet te bepalen, aangezien de hoeveelheid eenheden aan 'bijzondere woonvormen' ter plaatse van het zuidelijk plandeel in het bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' niet is vastgelegd. Gelet op de maximale bebouwingsmogelijkheden aan bijzondere wooneenheden is duidelijk dat dit om een groot aantal eenheden gaat. Ten aanzien van het feitelijk bestaande aanbod kan worden aangegeven dat er in de voorliggende situatie nauwelijks sprake is van woningvermeerdering. In de feitelijk bestaande situatie zijn er 95 wooneenheden aanwezig. In de nieuwe situatie ter plaatse van het oostelijk plandeel zijn er 96 wooneenheden aanwezig (waarvan 14 via een uitwerkingsplicht). In het voorliggende bestemmingsplan worden daarvan 64 wooneenheden mogelijk gemaakt binnen het nieuwe gebouw op de locatie van De Ganshoek. Gesteld kan worden dat dit een vervangingsvraag betreft in combinatie met het 'scheiden van wonen en zorg', gelet op het feitelijk bestaande aanbod aan eenheden in het bestaande gebouw van De Ganshoek.

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte wordt de vraag en het aanbod met elkaar vergeleken. Ten aanzien van het voorliggende initiatief kan worden gesteld dat is aangetoond dat er een vraag is naar nieuwe wooneenheden (wonen met zorg) en dat dit een vervangingsvraag betreft. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen de PG-eenheden worden omgezet naar reguliere woningen. Ten aanzien van het aanbod blijkt dat door het herbestemmen van deellocatie 1a een planologisch overaanbod ontstaat. Immers, het is dan mogelijk om zowel op deze locatie als ter plaatse van het westelijk plandeel (deellocatie 2) 'bijzondere woonvormen / wonen met zorg' mogelijk te maken, terwijl uitsluitend een vervangingsvraag is aangetoond. Om overprogrammering te voorkomen worden de planologische mogelijkheden tot het oprichten van 'bijzondere wooneenheden' in het westelijk plandeel (deellocatie 2) weggehaald. Deze gronden worden bestemd tot 'Wonen', maar dan zonder bouw mogelijkheden. Door de gronden in het zuidelijk plandeel te bestemmen tot 'Wonen' wordt aangesloten bij de ambitie om in de toekomst het woongebied Havenlande (in een andere vorm) te voltooien. Omdat voor deze gronden nog geen concrete bouwplannen zijn, worden er geen bouwtitels op deze gronden opgenomen. Zodoende is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling ter plaatse van het zuidelijk plandeel.

Trede 2

Het noordelijk plandeel is gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. In de actuele regionale behoefte wordt voorzien door herstructurering. Een gebied waarvoor een bestemmingsplan een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van stedelijke functies mogelijk maakt, maar dat nog niet is gerealiseerd, valt eveneens onder bestaand stedelijk gebied:

planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt kunnen als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Het zuidelijk plandeel is dus eveneens als 'bestaand stedelijk gebied' aan te merken. Ter plaatse van het zuidelijk plandeel wordt echter geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Trede 3

Aan de derde trede hoeft niet te worden getoetst, aangezien het plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Binnen Lage Zwaluwe was in het plan Havenlande reeds voorzien in de planologische mogelijkheden om deze behoefte te accommoderen. Nu het eerder beoogde plan tot invulling van de behoefte ter plaatse van de geboden planologische mogelijkheden niet uitvoerbaar is gebleken, wordt door middel van het onderhavige initiatief elders ruimte geboden om toch in de behoefte te voorzien. Om overprogrammering te voorkomen worden de eerder geboden planologische mogelijkheden weggehaald. Het voorliggende initiatief is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied'. Door middel van herstructurering wordt de behoefte geaccommodeerd.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (2014)

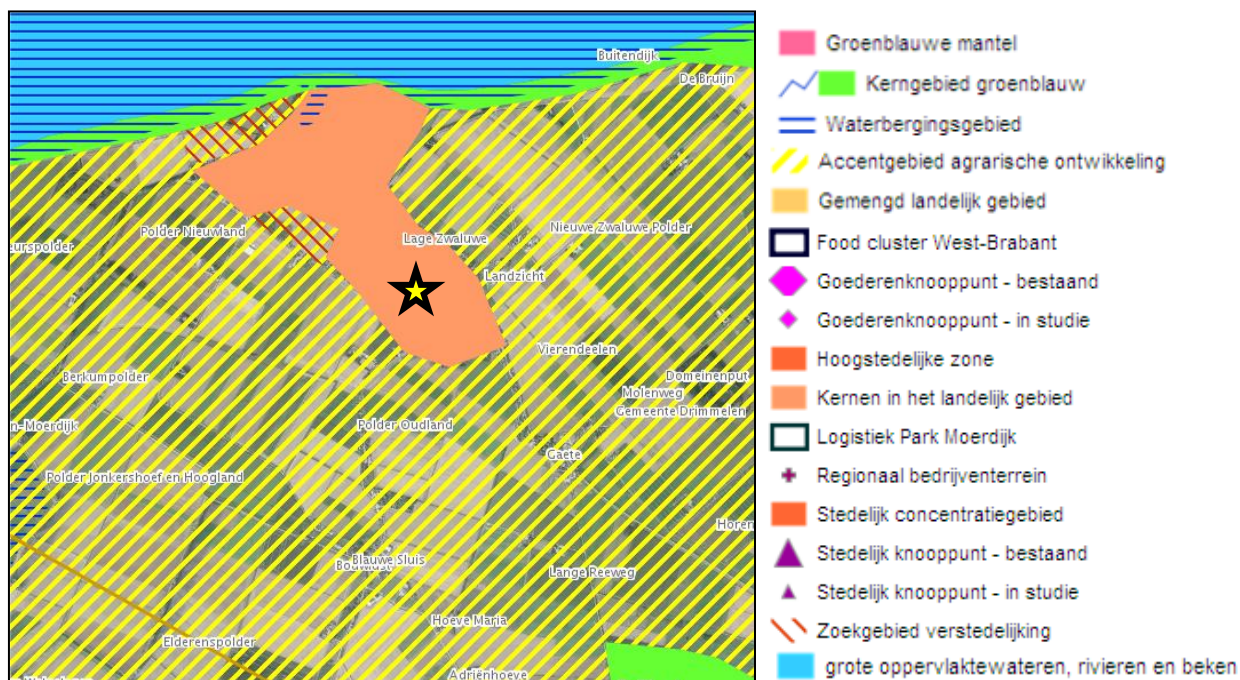
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) 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, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 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.



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

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 bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Met de realisatie van het bouwplan binnen het bestaand stedelijk gebied van Lage Zwaluwe wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er ten eerste inbreiding plaats op een 'relatief open locatie' binnen het dorp. Ten tweede wordt het gebruik van de gronden, onder meer door herstructurering, geïntensiveerd. Hierdoor blijft het open buitengebied rondom Lage Zwaluwe gevrijwaard van verstening.

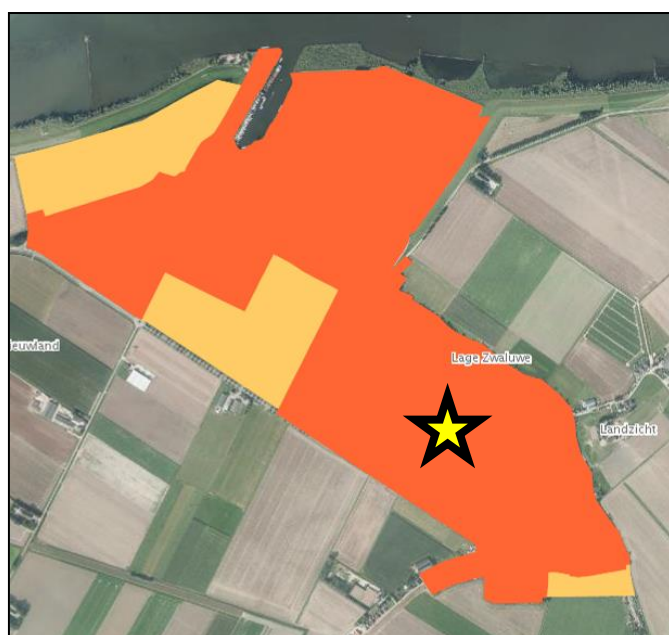
Conclusie

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

Verordening ruimte 2014 (2014)

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 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 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 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.



- Themakaart stedelijke ontwikkeling
- Structuur - bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
 - Aanduiding - zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij stedelijk concentratiegebied
 - Aanduiding - zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied
 - Aanduiding - regionaal bedrijventerrein
 - Structuur - bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
 - Aanduiding - integratie stad-land

Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het oostelijk plandeel is weergegeven met een ster.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2014 kaartaanpassingen 3 van de provincie Noord-Brabant. In geel is weergegeven dat het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' wordt verwijderd. In rood is weergegeven dat het 'bestaand stedelijk gebied' wordt toegevoegd. Het westelijk plandeel is weergegeven met een ster.

De Verordening ruimte 2014 is artikelsgewijs opgebouwd en bestaat uit regels ten aanzien van verschillende vormen van grondgebruik. Twee onderdelen van de Verordening ruimte 2014 zijn relevant ten aanzien van het voorliggende initiatief. Ten eerste betreft dit de regels ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 4. Ten tweede betreft dit regels ten aanzien van de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in artikel 3.1. Aan deze twee artikelen wordt onderstaand getoetst.

Artikel 4: Bestaand stedelijk gebied

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. Het westelijk plandeel is niet op basis van de Verordening ruimte 2014 maar op basis van de Verordening ruimte 2014 kaartaanpassingen 3 aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

Ten aanzien van een aantal specifieke vormen van stedelijke ontwikkeling stelt de Verordening ruimte 2014 nadere regels. Met betrekking tot het voorliggende plan geldt dit voor de ontwikkeling van woningen.

De Verordening ruimte bevat 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.

In het onderhavige plan is niet eenduidig vast te stellen of een toename aan woningen mogelijk wordt gemaakt. Ten aanzien van de feitelijk bestaande situatie in het plangebied blijft het aantal woningen nagenoeg gelijk. Ten aanzien van de planologische situatie in het plangebied is de woningvermeerdering niet eenduidig vast te stellen, aangezien in het westelijke deel van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan niet is bepaald hoeveel eenheden 'bijzondere woonvormen' mogen worden gebouwd. Gelet op de onuitvoerbaarheid van het vigerende bestemmingsplan wordt uitgegaan van de feitelijke bestaande situatie op basis waarvan nauwelijks woningvermeerdering plaatsheeft. De bijzondere woonvormen ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied worden, gelet op de onuitvoerbaarheid van de bestemming én de ladder voor duurzame verstedelijking, wegbestemd. Zoals voornoemd wordt hierbij het gebruik van de gronden geïntensiveerd, zodat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De te realiseren woningen vallen binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO West-Brabant.

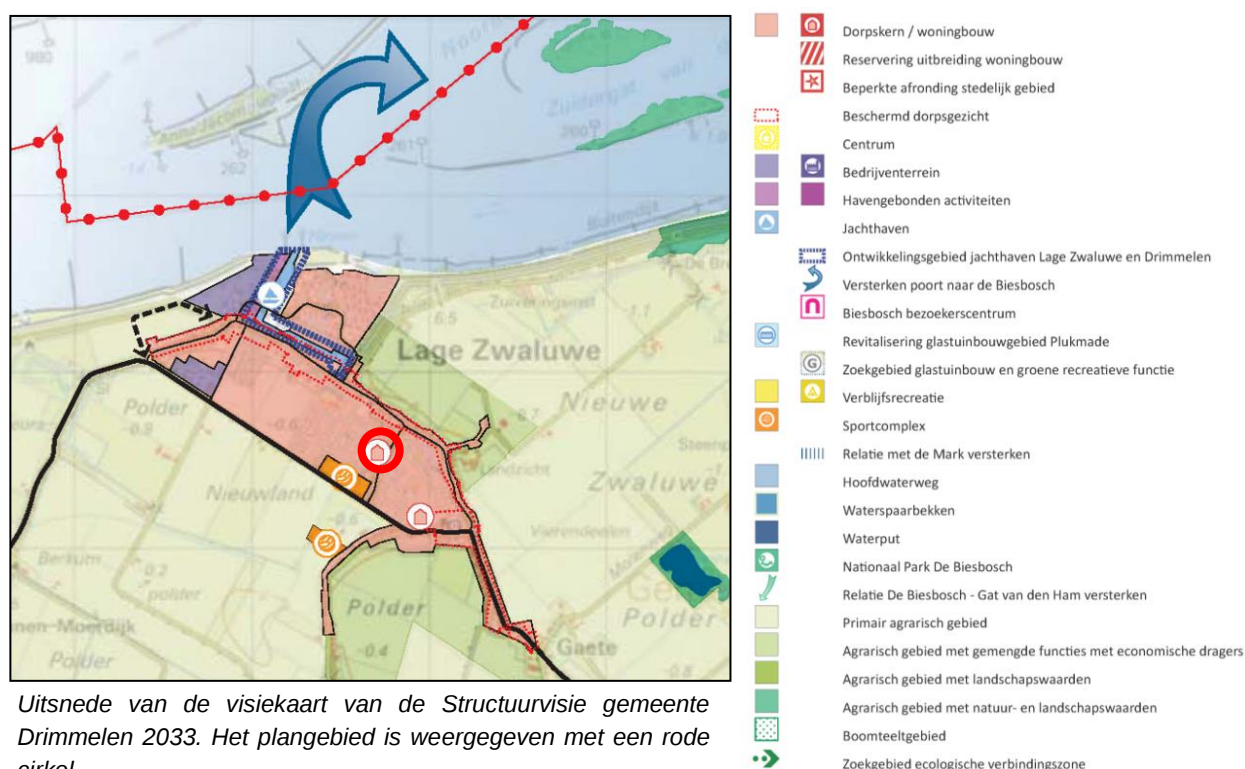
Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de

naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. In het voorliggende plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied in grote mate verbeterd. Door het ontwikkelingsplan wordt op een prominente plaats in het dorp Lage Zwaluwe voorzien in het amoveren van een niet meer courant verzorgingshuis en diverse verouderde woningen. Door op deze plaats een nieuw woonzorgconcept te realiseren, aansluitend aan de bestaande bebouwingsstructuur, wordt het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig aangetast. Ook de noordelijk van het nieuwe hoofdgebouw te realiseren woningen passen in de bebouwingsstructuur. Zo wordt onder meer rekening gehouden met de groenstrook tussen de westelijk gelegen woningen en de nieuw te realiseren woningen. Door de intensivering van het grondgebruik is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

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



2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 (2014)

Toetsingskader

In februari 2014 is de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen. Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de

voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen, bijvoorbeeld door woningen geschikt te maken voor ouderen. Op deze wijze kunnen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen in het eigen dorp. Alleen als thuis wonen echt niet meer mogelijk is, is verhuizing naar een verzorgingshuis noodzakelijk.

Beoordeling

In de structuurvisie wordt Lage Zwaluwe omschreven als een kansrijk woonmilieu. Daarbij speelt het project Lage Zwaluwe-west, waar onderhavige plangebied deel van uitmaakt, een belangrijke rol. De gemeente richt zich op het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de dorpskernen. Verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad is daarbij één van de grootste opgaven voor de toekomst. Dit verbeteren van de voorraad heeft met name plaats op diverse kleinere inbreidings- en herstructureringslocaties. In de structuurvisie wordt de locatie Ganshoeksingel specifiek benoemd als zijnde een inbreidingslocatie. Op de hiervoor weergegeven structuurvisiekaart is de locatie geduid met een rode cirkel met daarin een woning. Het verdichten van de dorps ruimtelijke structuur wordt hier inpasbaar geacht. In het voorliggende plan wordt aangesloten bij het beleidsuitgangspunt om in de dorpskernen woningen te bouwen die geschikt zijn voor senioren en ouderen, want de ontwikkelingen in de zorgsector zijn er op gericht om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Niet uitsluitend de ontwikkelingen in de zorgsector vragen om een verbetering van de woningvoorraad, ook het aantal senioren zal toenemen. Dit houdt in dat een steeds groter deel van de woningvoorraad geschikt zal moeten worden gemaakt voor het zelfstandig blijven wonen. Pas als zelfstandig wonen écht niet langer mogelijk is, is opname in een ‘verzorgingshuis’ mogelijk.

Het voorliggende initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten als vastgelegd in de structuurvisie. Zo worden achttien bestaande aanleunwoningen, welke zijn verouderd, behouden voor de woningvoorraad en daarnaast gerenoveerd. Op deze wijze zijn deze woningen weer toekomstbestendig. Daarnaast wordt het verouderde verzorgingshuis De Ganshoek geamoveerd en wordt hiervoor vervangende nieuwbouw in de plaats gerealiseerd. De vervangende nieuwbouw is ingericht op de in de structuurvisie geconstateerde trend van het langer zelfstandig blijven wonen. Waar in het bestaande hoofdgebouw nog sprake is van circa 62 onzelfstandige eenheden, zal in het nieuw te realiseren hoofdgebouw sprake zijn van 24 onzelfstandige eenheden verdeeld over drie groepswoningen. Daarnaast zal in het nieuwe hoofdgebouw sprake zijn van 40 zelfstandige wooneenheden die geschikt zijn voor bewoning door senioren. Deze eenheden zullen zodanig worden ingericht dat eenvoudig zorg aan huis kan worden verleend. Naast het behoud van de aanleunwoningen en de nieuwbouw ter plaatse van De Ganshoek met een nieuw zorgconcept wordt in het onderhavige plan ook voorzien in de realisatie van maximaal 14 grondgebonden woningen op de plaats van het huidige hoofdgebouw van De Ganshoek. Het realiseren van bouwmogelijkheden op deze locatie draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om zoveel mogelijk in te breiden (zorgvuldig ruimtegebruik) en daarnaast om het project Lage Zwaluwe-West invulling te geven.

In het stedenbouwkundig ontwerp voor de gronden waarop het nieuwe hoofdgebouw met woningen en zorgwoningen en de maximaal 14 grondgebonden woningen worden gerealiseerd is rekening gehouden met de ruimtelijke structuur van het gebied. Op deze wijze wordt voorkomen dat een te grote verdichting van het artefactieel morfologisch patroon ontstaat. Zo wordt het nieuwe gebouw aan de zuidoostzijde van het gebied gebouwd. Deze locatie is het verste gelegen van de in de omgeving aanwezige grondgebonden woningen. Hierdoor blijft de groene openbare ruimte rondom de woningen behouden. Daarnaast wordt aangesloten bij de

bouwmassa van de aangrenzende sporthal. Ook wordt dit gebouw, hoewel het een gestapelde bebouwingstypologie betreft, niet veel hoger dan de omliggende bebouwing. Ondanks de in het zicht gelegen 'hoeklocatie' centraal in het dorp is er voor gekozen om de hoek tussen de Ganshoeksingel en de Wethouder Dubbelmanlaan niet stedenbouwkundig te accentueren door middel van een hoogteaccent. Door de bouwhoogte juist af te stemmen met die van hoofdgebouwen in de directe omgeving, wordt de aandacht niet afgeleid van de elders in het dorp gelegen gebouwen die de centrumvoorzieningen bevatten. De maximaal 14 nieuw te bouwen woningen in het noordelijke deel van het oostelijke plandeel worden zodanig gesitueerd en van een dusdanige maatvoering voorzien dat zij aansluiten bij de in de omgeving aanwezige woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief passend is in het beleid van de gemeente Drimmelen.

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, verwoordt 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 eenpersoonshuishoudens. 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, in die zin dat het de bevolkingsafname enigszins zou 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%.

Beoordeling

Ondanks de afname van de bevolking bestaat er door de trend van huishoudensverduunning en een toenemende mobiliteit nog steeds een vraag naar nieuwe woningen. Daarnaast is er ook een vervangingsvraag, inwoners zoeken een woning die kwalitatief beter aansluit bij de woonwensen. In het voorliggende plan worden onder meer 24 onzelfstandige wooneenheden (PG-woningen) en 40 zelfstandige woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor ouderen, onder meer door het woonprogramma zoveel mogelijk op één bouwlaag vorm te geven (gelijkvloers). Door de initiatiefnemer, Woningstichting Volksbelang, worden de woningen aangeboden in de sociale huursector aan senioren en wordt daarnaast samengewerkt met zorginstelling Surplus.

Gezien de overwegende demografische trend van vergrijzing en het beleid om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen bestaat er een grote behoefte aan woningen die goed zijn toegerust op het huisvesten van senioren. Het onderhavige plan geeft invulling aan zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte op de woningmarkt en omvat grotendeels een vervangingsvraag. De aan de noordzijde van het oostelijk plandeel te realiseren grondgebonden woningen voorzien eveneens in een vraag. Door middel van het realiseren van nieuwbouw kunnen nieuwe huishoudens worden aangetrokken om zodoende het vestigingssaldo positief te beïnvloeden.

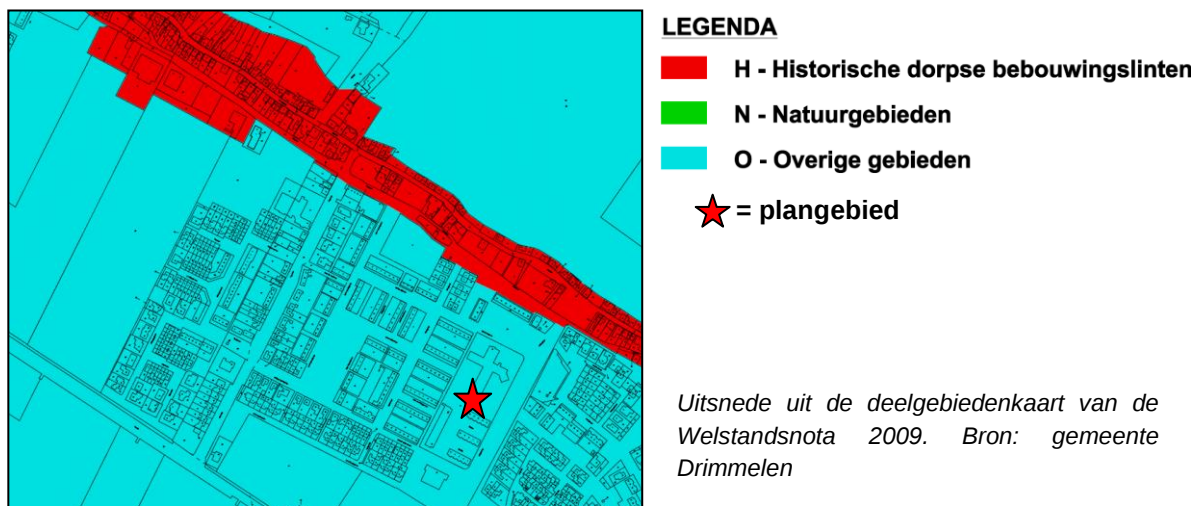
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voor nieuwbouw voor ter plaatse van het huidige gebouw van De Ganshoek, enerzijds door invulling te geven aan een vervangingsvraag en anderzijds door in te spelen op de wijzigingen in het zorgstelsel, bijdraagt aan het beleid dat is vastgelegd in de Woonvisie 2011-2016. Ook de realisatie van nieuwe grondgebonden woningen is passend in het uitgangspunt om het vestigingssaldo positief te beïnvloeden door het realiseren van een onderscheidend woonmilieu in Lage Zwaluwe-west.

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 beschermde dorpsgezichten en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd in 'historische dorpsse bebouwingslinten', 'natuurgebieden' en de 'overige gebieden'. Het dorp Lage Zwaluwe maakt, het dijklint en omgeving uitgezonderd, deel uit van de 'overige gebieden'.



Beoordeling

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. Voor de nieuw te realiseren wooneenheden aan de Ganshoeksingel en de 18 te

behouden woningen is op basis van de ligging in 'overige gebieden' van de welstandsnota geen toetsing noodzakelijk aan welstandscriteria.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan hoeft niet te worden getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid.

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.



Aanzicht Ganshoeksingel



Aanzicht Wethouder Dubbelmanstraat



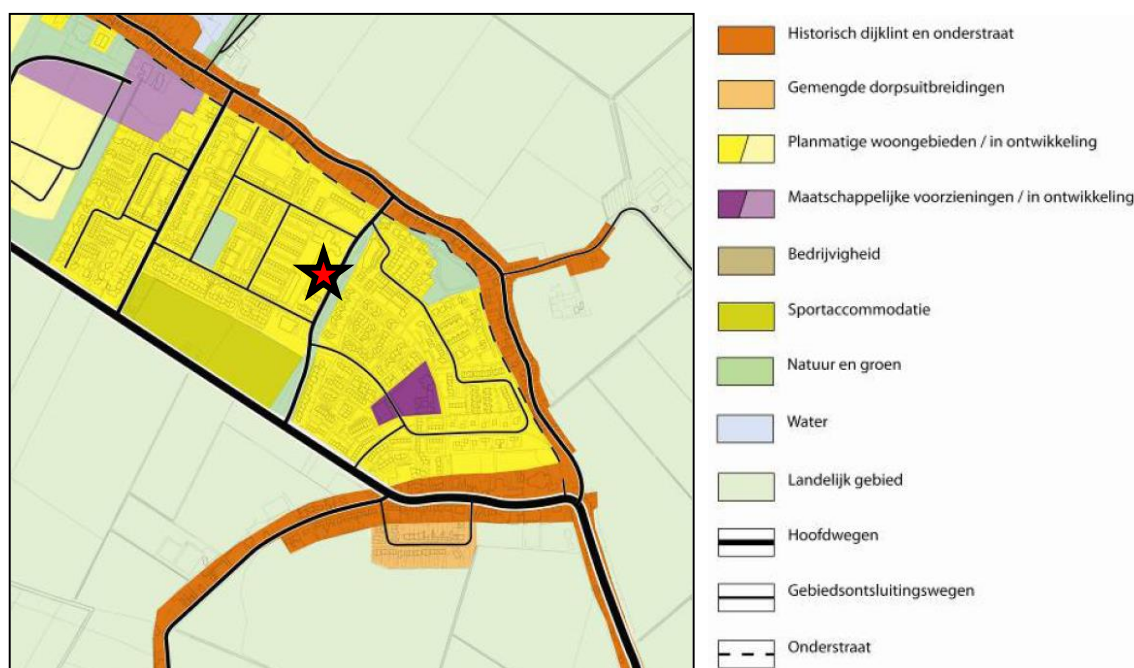
Aanzicht Dominee Jamesstraat



Aanzicht openbare ruimte op westelijke plangrens

3.3 Huidige situatie plangebied

Het oostelijk plandeel van het plangebied maakt onderdeel uit van de planmatige uitbreidingen van Lage Zwaluwe. De gronden zijn gelegen tussen de stempelmatig opgebouwde wijken uit de jaren '60 en '70 in het westen en de meer gedifferentieerd opgebouwde wijken in het oosten. In stedenbouwkundig opzicht maken deze gronden onderdeel uit van een zogenoemde 'fringe belt'. Een 'fringe belt' is een door zijn ruimtelijk karakter onderscheidende zone tussen twee of meer delen in het bestaand stedelijk gebied. Fringe belts ontstaan vaak tussen stadsdelen die zijn ontstaan in verschillende bouwperiodes. Wanneer een nieuwe wijk wordt gebouwd, wordt deze vaak niet direct tegen een bestaande wijk aangebouwd. Hiertussen wordt vaak ruimte gelaten, om zodoende structuren goed op elkaar aan te laten sluiten. In deze ruimte worden vaak maatschappelijke voorzieningen als scholen, verzorgingshuizen, begraafplaatsen en volkstuinen gerealiseerd in een groene omgeving. Ter plaatse van het plangebied is de 'fringe belt' ingevuld door realisatie van een verzorgingshuis met aanleunwoningen met daartussen groene ruimtes. Ten zuiden daarvan is een sporthal gelegen. De aangrenzende Wethouder Dubbelmanstraat en Dominee Jamesstraat maken onderdeel uit van het westelijke woongebied. De Ganshoeksingel met aangrenzende groenzone en het plantsoen aan de Dominee Jamesstraat vormt een groene geleding tussen de beide woongebieden.



Ruimtelijk-functionele opbouw van Lage Zwaluwe. De ligging van het oostelijk deel van het plangebied is geduid met een ster. Zichtbaar is de ligging van de gronden op de overgang tussen twee typen woongebieden.

Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit een brede groenzone met daarin enkele gebouwen met een woonfunctie. Aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn vijftien seniorenwoningen aanwezig bestaande uit één bouwlaag. De woningen zijn gelegen in drie parallel aan elkaar gelegen bouwstroken, waarbij iedere bouwstrook vijf woningen omvat. Doordat de bouwstroken haaks op de Ganshoeksingel staan, is er vanuit deze ontsluitingsweg direct zicht op het groen tussen de bebouwing. Ten westen van deze seniorenbungalows staat het gebouw met achttien gestapelde aanleunwoningen. Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen en is evenwijdig aan de Ganshoeksingel gelegen. Zodoende is er vanaf de Ganshoeksingel wel

zicht op de groene binnenruimte, maar niet op de zijkanten van de woningen van het aangrenzende woongebied. Ten noorden hiervan is het huidige hoofdgebouw van De Ganshoek gelegen. Het middengedeelte van het gebouw, evenwijdig aan de Ganshoeksingel, bestaat uit twee bouwlagen. Aan weerszijden hiervan zijn aanbouwen in één bouwlaag gerealiseerd. Door deze bouwwijze wordt ook hier het zicht op het achtergelegen woongebied vanaf de Ganshoeksingel ontnomen. De entree van De Ganshoek is gelegen aan de Dominee Jamesstraat.



Plattegrond huidige situatie



Plantsoen tussen De Ganshoek en westelijk woongebied



Plantsoen tussen De Ganshoek en Ganshoeksingel



Plantsoen tussen seniorenwoningen in 1 bouwlaag



Entree De Ganshoek aan Dominee Jamesstraat



In het plan Havenlande was er sprake van verlegging van de Wethouder Dubbelmanstraat. Deze verlegging heeft niet plaatsgevonden, waardoor de weg nog steeds direct langs de sporthal loopt. De situatie is rood omcirkeld.

Het westelijk plandeel is gelegen in het uitbreidingsplan Havenlande. Omdat dit uitbreidingsplan op dit moment niet geheel in de huidige vorm uitvoerbaar is gebleken, hebben de gronden hun agrarische grondgebruik nog behouden. In het plan Havenlande was ter plaatse van het westelijk plandeel voorzien in de realisatie van 'bijzondere woonvormen'.



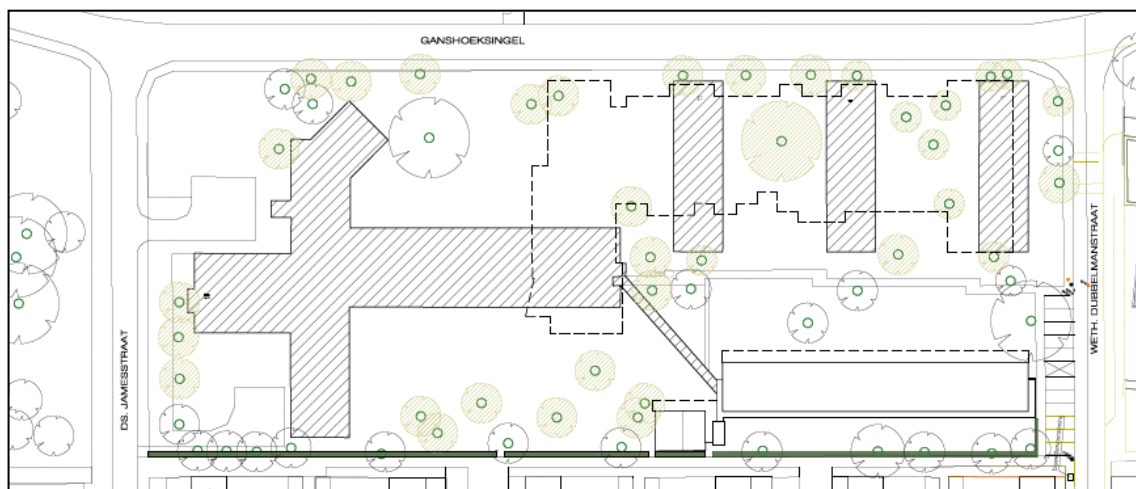
Verkaveling uitbreidingsplan Havenlande ter plaatse van het westelijk plandeel van het plangebied alwaar bijzondere woonvormen waren voorzien (blauwe contour). Deze gronden kennen thans nog een agrarisch grondgebruik.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Het voorliggende plan tot herontwikkeling van de gronden die zijn gelegen tussen de Wethouder Dubbelmanstraat, Ganshoeksingel en Dominee Jamesstraat is tot stand gekomen als gevolg van een aantal verschillende factoren. De belangrijkste factor wordt gevormd door het verouderde gebouw van het huidige zorgcentrum De Ganshoek; dit gebouw voldoet al geruime tijd niet meer aan de hedendaagse eisen. Om die reden is vervangende nieuwbouw noodzakelijk. Vanwege vertraging in het uitbreidingsplan Havenlande, waar oorspronkelijk was beoogd nieuwbouw te plegen, is de vervangende nieuwbouw enkele jaren uitgesteld. Gelet op de gedeeltelijke onuitvoerbaarheid van het plan Havenlande is thans besloten om, aan de Ganshoeksingel, tot vervangende nieuwbouw van het zorgcentrum over te gaan juist ten zuiden van het oude gebouw. Deze locatie is onder meer geschikt vanwege de centrale ligging binnen Lage Zwaluwe en het gegeven dat de bewoners van het zorgcentrum hierdoor maar één keer behoeven te verhuizen. Daarnaast wordt op deze locatie ook een bijdrage geleverd aan de herstructureringslocatie aldaar.

Het voorliggende plan voor nieuwbouw van het zorgcentrum is als gevolg van een andere factor niet meer in zijn geheel aan te merken als vervangende nieuwbouw. Door het ten tijde van de planvorming gewijzigde Rijksbeleid van 'scheiden van wonen en zorg' is het persoonsgebonden budget ingevoerd. Met dit budget kunnen zorgbehoevende personen zelf zorg en begeleiding regelen en inkopen, zodat velen van hen kunnen verblijven buiten de klassieke verpleeg- en verzorgingshuizen. Dit leidt tot een grotere behoefte aan diverse vormen van kleinschalige woonvoorzieningen, waarin de bewoners bepaalde voorzieningen delen en gezamenlijk de benodigde zorg en begeleiding inkopen. Deze zorg en begeleiding worden vervolgens ter plaatse geleverd. Naar klassieke 'verzorgingshuizen' is geen vraag meer. Ten gevolge hiervan wordt het nieuwe gebouw zodanig ingericht dat er twee vormen van zorg mogelijk worden gemaakt. Ten eerste wordt onzelfstandige bewoning mogelijk gemaakt in drie groepswooningen van ieder acht eenheden voor het verlenen van psychogeriatrische zorg. Ten tweede worden binnen hetzelfde gebouw 40 reguliere gestapelde woningen mogelijk gemaakt waarin zorg aan huis kan worden geboden.



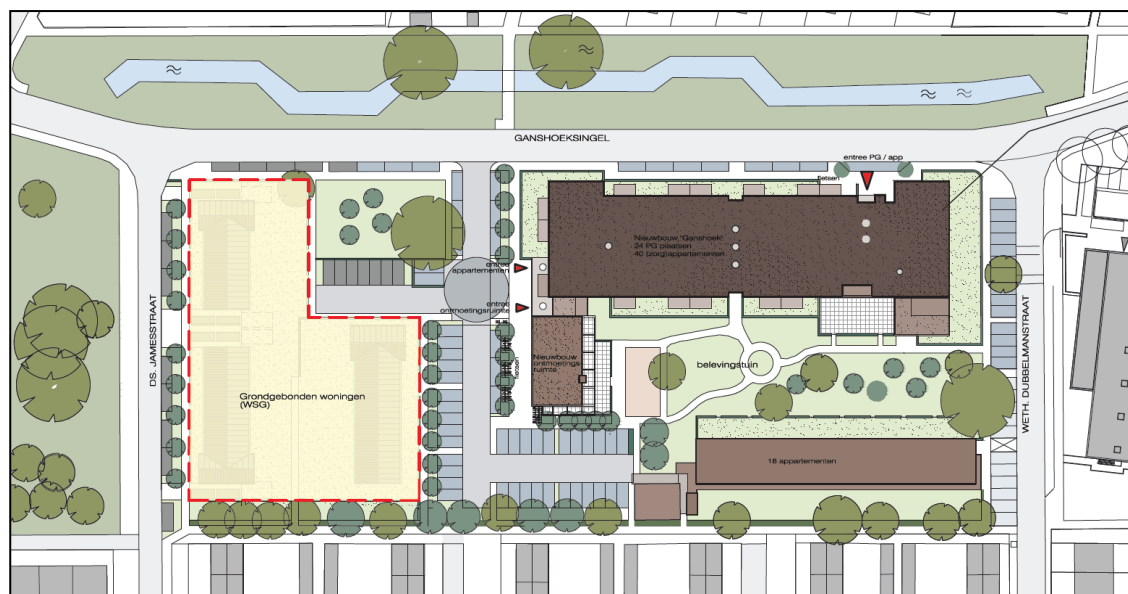
Gearceerd is weergegeven de te slopen bebouwing, door middel van stippellijnen is weergegeven waar het nieuwe hoofdgebouw wordt gerealiseerd. In groen zijn de te kappen bomen weergegeven. Donkergroen is de te behouden haag aangegeven.

Vanwege de realisatie van één nieuw gebouw waarin zowel onzelfstandige als zelfstandige woningen worden gerealiseerd worden vijftien bestaande seniorenwoningen, welke tevens waren verouderd, gesloopt. Het nieuwe gebouw wordt gefaseerd gerealiseerd, zodanig dat de overlap in footprint tussen het oude en nieuwe gebouw niet tot gevolg heeft dat personen twee keer dienen te verhuizen. In het deel van het nieuwe gebouw dat overlapt met het huidige gebouw wordt een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Deze ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd zodra het huidige gebouw is gesloopt. Op het perceel zijn tevens 18 bestaande aanleunwoningen aanwezig, deze blijven behouden. Op de gronden waarop het huidige gebouw van De Ganshoek staat, worden maximaal 14 grondgebonden woningen gebouwd.

4.2 Bebouwingsstructuur en programma

Bebouwingsstructuur

Ten behoeve van de nieuwe planopzet wordt de thans samenhangende bebouwingsstructuur doorbroken. Waar op dit moment nog sprake is van een verspreide verzameling bebouwing in een groene structuur, wordt deze groene structuur door de nieuwe planopzet te niet gedaan ten behoeve van het realiseren van meer geïsoleerde groenvoorzieningen met een hogere verblijfskwaliteit. De nieuwe stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanleg van een nieuwe verkeersstructuur in het midden van het plangebied. Niet één van de omliggende straten, maar de nieuwe verkeersstructuur gaat primair dienen als ontsluiting van het gebied. Rondom deze nieuwe verkeersstructuur, aan te leggen als centraal gelegen inrikker vanaf de Ganshoeksingel tot aan een parkeerhof, komt de nieuwe bebouwing te liggen.

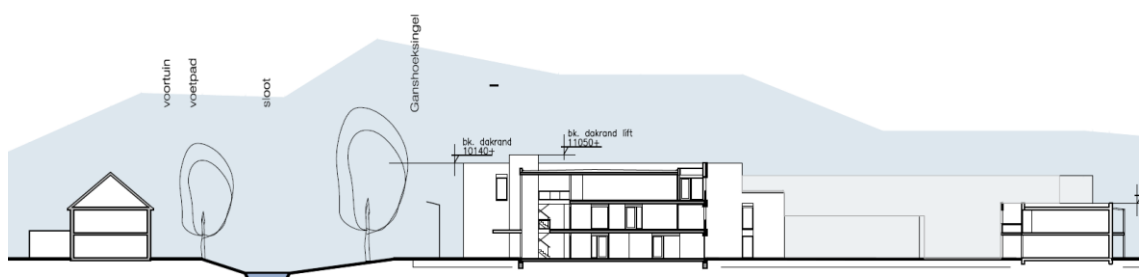


Indicatieve bebouwingsstructuur van het oostelijk deel van het plangebied. Rechtsboven is de nieuwbouw van zichtbaar. Rechtsonder de te behouden en te renoveren aanleunwoningen. Centraal wordt een nieuwe ontsluiting aangelegd. Links is indicatief weergegeven hoe de gronden kunnen worden verkaveld ten behoeve van het realiseren van grondgebonden woningen.

In de nieuwe stedenbouwkundige structuur wordt het gebied opgedeeld in drie verschillende deellocaties. In plaats van de huidige samenhang in het gebied is er voor gekozen om ieder van de deellocaties aan te laten sluiten bij de omgeving. Ten eerste is in het zuidoostelijke deel van het plangebied de nieuwbouw van de woningen en zorgwoningen geprojecteerd. In dit nieuwe gebouw worden drie verschillende functies ondergebracht. Om het eigenstandige karakter van

de functies ruimtelijk vorm te geven heeft iedere functie een eigen entree. De reguliere woningen zijn bereikbaar via een separate entree aan de Ganshoeksingel. De psychogeriatrische woningen en de ontmoetingsruimte hebben de entree aan de nieuwe ontsluitingsweg.

Het volume wordt in een langgerekt gebouw vormgegeven, evenwijdig aan de Ganshoeksingel en tegenover de sporthal. Hier sluit het gebouw aan op de forse bebouwing van de sporthal. Daarnaast kent de Ganshoeksingel een ruimer profiel dan de omliggende straten, waardoor deze locatie zich leent voor het realiseren van een relatief grootschalig gebouw. Het gebouw wordt gerealiseerd in drie bouwlagen zonder een kap. De ontmoetingsruimte, gelegen in een uitbouw aan de noordzijde van het gebouw, wordt gebouwd in één bouwlaag. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw bedraagt ca. 11 meter, waardoor wordt aangesloten bij de bouwhoogte van in de omgeving aanwezige bebouwing. Om, vanwege de langgerektheid van het gebouw en de bouwhoogte, wandvorming tegen te gaan wordt aan de zijde van de Ganshoeksingel een gelede gevel opgericht. Hierdoor ontstaat meer dieptewerking. Ten westen van het nieuwe gebouw wordt een belevingstuin aangelegd.



Dwarsdoorsnede van het gebied. Links is de bebouwing ten oosten van de Ganshoeksingel weergegeven. In het midden is de nieuwbouw van woningen en zorgwoningen zichtbaar. Rechts is de bebouwing van de te handhaven aanleunwoningen weergegeven.

Ten tweede worden de bestaande aanleunwoningen aan de zuidwestzijde van het plangebied behouden.

De derde deellocatie is gelegen ten noorden van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. De definitieve inrichting van deze gronden staat nog niet vast. In het onderhavige bestemmingsplan zijn uitsluitend de stedenbouwkundige uitgangspunten voor bebouwing van deze gronden vastgelegd. In dit bestemmingsplan is onder meer vastgelegd dat uitsluitend woningen in een grondgebonden typologie mogen worden gebouwd en dat het aantal te realiseren woningen niet meer dan 14 bedraagt. Bij de verkaveling van de gronden dient rekening te worden gehouden met de bestaande stedenbouwkundige structuur van het aangrenzende woongebied. Dit houdt onder meer in dat de nokrichting van de woningen evenwijdig loopt aan de Dominee Jamesstraat. Ook is bepaald dat bij inrichting van de gronden rekening moet worden gehouden met de aanwezige waardevolle boom.

Bij het bepalen van de grenzen van de drie deellocaties is rekening gehouden met de bestaande openbare ruimte op de overgang naar het aangrenzende woongebied. Zo blijft het pad en de direct aanliggende groenzone in het verlengde van de Groen van Prinstererstraat en de Abraham Kuijperstraat behouden.

Programma in gebouw met nieuwe woningen en zorgwoningen

In het nieuwe gebouw met woningen en zorgwoningen worden 40 reguliere zelfstandige wooneenheden gerealiseerd (zuidzijde gebouw) en 3 groepswoningen met ieder 8 eenheden ten behoeve van het aanbieden van psychogeriatrische zorg (noordzijde gebouw). Daarnaast wordt een ontmoetingsruimte van maximaal 220 m² gerealiseerd. Onderstaand wordt dit programma nader omschreven.

Zelfstandige wooneenheden

De 40 te realiseren gestapelde woningen zijn bestemd voor senioren. Er is geen sprake van onzelfstandige wooneenheden, ieder appartement is een zelfstandige wooneenheid. De appartementen hebben een eigen voordeur en eigen woonvoorzieningen. De appartementen maken onderdeel uit van een complex dat wordt verhuurd door een woningcorporatie (al dan niet in combinatie met een zorginstelling). De zorginstelling heeft door middel van een 'toewijzingsladder' het eerste recht om bewoners aan te dragen. Wanneer een van de woningen leeg komt, kan de zorginstelling gedurende een bepaalde periode een nieuwe bewoner aandragen. Wanneer de zorginstelling geen bewoner aandraagt, kan de woningcorporatie zelf een huurder zoeken.

Bewoners sluiten een huurcontract met de verhuurder voor de woning af met daarin een zorgbepaling. In de zorgbepaling worden basiszaken over zorgverlening bij calamiteiten en de eerste 24 uur nadien geregeld. Indien extra zorg nodig is, kan de huurder de aanvullende zorg zelf regelen. In de zorgbepaling is geregeld dat de betrokken zorginstelling in eerste instantie de verstrekker is van de benodigde aanvullende zorg tenzij anders overeengekomen tussen huurder en verhuurder. Indien bij mutaties er geen kandidaat-huurder met een zorgvraag is, geldt het reguliere woningtoewijzing-systeem voor deze zelfstandige appartementen.

Indien de bewoners hulpbehoevend worden kunnen zij een zorgovereenkomst afsluiten met een zorgpartij. Het ligt gezien de doelgroep en het feit dat de zorginstelling als eerste bewoners mag aandragen in de lijn der verwachting dat de meeste bewoners zorgbehoevend zullen zijn of op kortere of langere termijn zullen worden. Er is voor het leveren van de zorg geen overeenkomst tussen de betrokken zorginstelling en de betrokken woningcorporatie. Ook worden er in de overeenkomsten geen bepalingen opgenomen waarin bewoners verplicht worden om bij de zorginstelling de zorg af te nemen. Er geldt daarom geen verplichting om langdurige zorg (langer dan de eerste 24 uur) af te nemen bij de zorginstelling. Bij deze woningen is om die reden geen sprake van intramurale zorg. De zorg die geleverd wordt is extramuraal. Er zijn in het deel van het gebouw waar de zelfstandige woningen worden gerealiseerd geen algemene ruimten ten behoeve van de zorg aanwezig, zoals een zusterpost. Er is tevens geen gebouwgebonden installatie aanwezig waarmee zorgverleners kunnen worden gealarmeerd. Het is mogelijk (en waarschijnlijk) dat bewoners individueel wel een intercominstallatie hebben, waarmee ze in contact kunnen komen met hun zorginstelling. De bewoners van de appartementen voeren hun eigen huishouden en werken eventueel overdag of hebben hun dagbesteding elders.

Psychogeriatrische wooneenheden

De 24 te realiseren psychogeriatrische wooneenheden zijn verdeeld over drie groepswoningen. De bewoners zijn vanaf aanvang van de bewoning op basis van een van overheidswege gehanteerd systeem geïndiceerd voor zorg. De (hoofd)bewoners dienen daarbij minimaal een aantal uur zorg per week af te nemen, waarbij deze zorg beschikbaar is in de directe nabijheid

van de wooneenheid (binnen de groepswoning). Binnen de drie groepswoningen worden woonvoorzieningen met elkaar gedeeld en heeft eveneens de zorg voor de bewoners plaats. Er is sprake van personeel dat 24 uur per dag zorgt voor begeleiding en daarnaast is een aparte behandelkamer aanwezig.

Ontmoetingsruimte

De te realiseren ontmoetingsruimte staat primair ten dienste van de bewoners van De Ganshoek, maar staat ook open voor andere inwoners van Lage Zwaluwe. In de ontmoetingsruimte wordt ondergeschikte horeca gerealiseerd.

4.3 Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Drimmelen zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. Daarnaast heeft de gemeente Drimmelen in januari 2010 de 'Beleidsnota Parkeren, een kwestie van maatwerk' vastgesteld. In die nota is geconstateerd dat de voorheen geldende kaders voor het parkeerbeleid verouderd waren en actualisatie behoeften. In de parkeernota is een bijlage opgenomen met de voor de gemeente Drimmelen geldende parkeernormen. Deze bijlage, 'Parkeernormen gemeente Drimmelen 2009', geldt als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling

In de gemeentelijke parkeernota wordt een onderscheid gemaakt in verschillende categorieën van functies. Voor de functies die binnen deellocatie 1a (Ganshoek) mogelijk worden gemaakt geldt de volgende parkeernormering:

- Seniorenwoning: 1,3 pp/won.
- Serviceflat / aanleunwoning: 0,4 pp/won. (aangezien verzorgingshuizen als zodanig niet meer bestaan, en dit initiatief ook niet als zodanig is aan te merken, wordt de norm voor serviceflat / aanleunwoningen aangehouden)
- Sociaal-cultureel centrum: 3,0 pp/100 m² bvo

Gelet op de hoeveelheid te realiseren eenheden per functie kan de volgende berekening van de parkeerbehoefte worden gemaakt:

- Seniorenwoning: 1,3 x 40 eenheden = 52 parkeerplaatsen
- Serviceflat / aanleunwoning: 0,4 x 24 eenheden = 9,6 parkeerplaatsen
- Sociaal-cultureel centrum: 3,0 x 220 m² = 6,6 parkeerplaatsen

Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 68,2 parkeerplaatsen. In het plan wordt rekening gehouden met het realiseren van 70 parkeerplaatsen ten behoeve van deze functies.

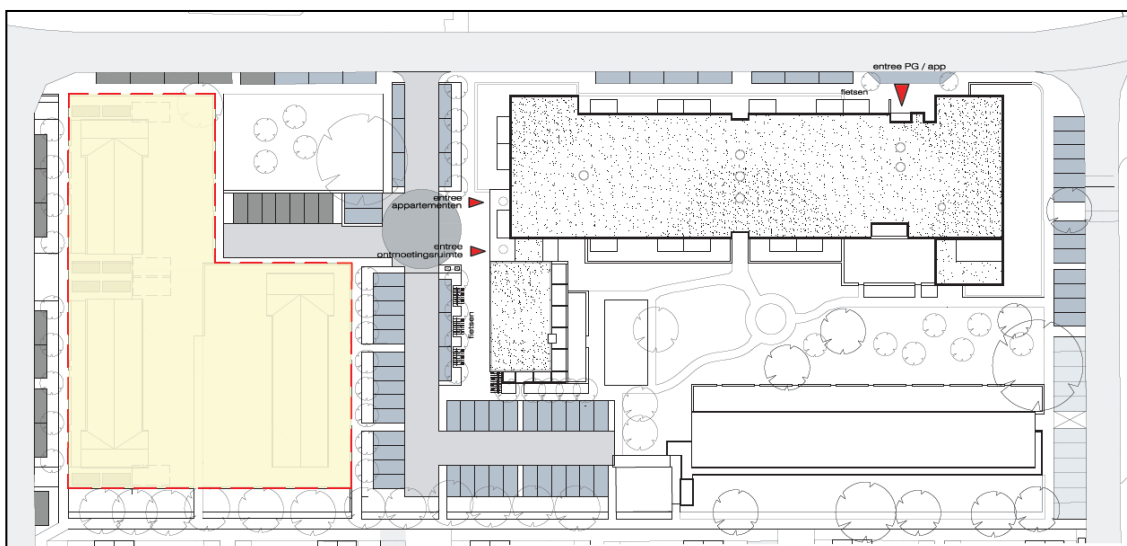
Voor de functie binnen deellocatie 1b (aanleunwoningen) geldt dat deze ongewijzigd blijft. Dit houdt in dat ten behoeve van de aanleunwoningen geen berekening van de parkeerbehoefte hoeft te worden gemaakt, maar dat kan worden volstaan met het behouden van de parkeerplaatsen die op dit moment aanwezig bij de aanleunwoningen. Op grond van de

parkeernorm zijn voor deze aanleunwoningen 7,2 parkeerplaatsen (0,4 x 18) nodig. In de huidige situatie zijn 11 parkeerplaatsen aanwezig.

Voor de functie binnen deellocatie 1c (max. 14 grondgebonden woningen) geldt dat het woningbouwplan uitsluitend op hoofdlijnen duidelijk is. Nog niet bepaald is welke woningtypen in welke hoeveelheid in het plan worden opgenomen. Wanneer dit woongebied wordt uitgewerkt dient rekening te worden gehouden met de volgende parkeernormen:

- Woning duur: 2,0 pp/won.
- Woning midden: 1,8 – 1,9 pp/won.
- Woning goedkoop: 1,7 pp/won.
- Seniorenwoning: 1,3 pp/won.

In het voorliggende plan is voorzien in de reservering van voldoende ruimte om de benodigde parkeervoorzieningen aan te leggen om in de parkeerbehoefte te voorzien. In de onderstaande afbeelding is indicatief aangegeven waar de parkeerplaatsen worden aangelegd.



Indicatief overzicht van locaties waar parkeervoorzieningen worden behouden en gerealiseerd. In lichtblauw zijn de parkeerplaatsen voor de aanleunwoningen weergegeven. In donkerblauw zijn de parkeerplaatsen voor de woningen en zorgwoningen weergegeven. In grijs is indicatief aangegeven waar nieuwe parkeerplaatsen zouden kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de realisatie van de veertien grondgebonden woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien door het realiseren van parkeerplaatsen nabij de nieuwe functies en aan de omliggende straten.

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. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan 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.

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

In februari 2015 is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd ter plaatse van deellocatie 1a en 1b (nieuwe locatie gebouw woningen en zorgwoningen en bestaande aanleunwoningen). De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. In het onderzoek is een tweedeling gemaakt naar een historisch bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek door middel van boringen.

Ten aanzien van het historisch bodemonderzoek kan worden aangegeven dat volgens historisch kaartmateriaal uit 1830 – 1850 de locatie, alsmede de omgeving ervan, destijds in agrarisch gebruik (weide) was en extensief werd bewoond. Tot de jaren '70 van de vorige eeuw is dit gebruik van de locatie niet wezenlijk veranderd. Daarna is de locatie bebouwd met de thans nog aanwezige bebouwing.

Voor de ontwikkeling 'Lage Zwaluwe West', waar het onderhavige plangebied oorspronkelijk deel van uitmaakte, hebben reeds diverse onderzoeken plaatsgevonden. In dat kader heeft in 2008 door Grontmij reeds een verkennend en nader bodemonderzoek plaatsgevonden mede ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie. Visueel zijn plaatselijk in de bovengrond van de onderzoekslocatie lichte bijmengingen aan puin en plastic en matige bijmengingen aan verbrandingsresten waargenomen. Ter plaatse van een tweetal boringen zijn sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen. Tevens zijn omliggend aan deze boringen een aantal boringen gelegen waarin een matig verhoogd gehalten aan PAK is aangetroffen. In de grond van de omliggende boringen van de hierboven genoemde boringen zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen. In de grond met matig tot sterk verhoogde gehalten zijn (met uitzondering van één boring) visueel geen verontreinigingskenmerken waargenomen. Bijgevolg is geen verklaring voorhanden voor de matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK in de grond. Tevens zijn plaatselijk in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, zink en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetroffen. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan arseen en chroom aangetroffen. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te wijten aan een van nature verhoogd achtergrondgehalte in het grondwater van deze parameters. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat voldoende horizontale en verticale inkadering van de grond heeft plaatsgevonden. De omvang aan sterk verontreinigde grond met PAK heeft een bodemvolume van circa 10 m³. Gelet op de omvang van de verontreiniging in de grond wordt geconcludeerd dat in een bodemvolume van minder dan 25 m³ de

interventiewaarde niet wordt overschreden. Hierdoor kan gesteld worden dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Ten behoeve van de onderhavige planontwikkeling is, zoals voornoemd, gelet op de uitvoeringsdatum van het voornoemde onderzoek, in 2015 opnieuw een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem tot circa 1,0 m -mv voornamelijk uit sterk zandige klei bestaat. Hieronder bevindt zich zwak zandige en matig siltige klei, welke rond 2,0 m -mv matig veenhoudend is. Hieronder bevindt zich mineraalarm veen. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 zijn uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium koper, kwik en naftaleen. De metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte naftaleenverontreiniging is vooralsnog geen verklaring. De eerder aangetoonde verontreinigingskern met PAK wordt voorafgaand aan de herontwikkeling gesaneerd conform een door het bevoegde gezag goedgekeurd plan van aanpak.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging van de gronden, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw.

Deellocaties 1c en 2 maken eveneens deel uit van het plangebied. Ter plaatse van deze deellocaties zijn geen directe bouwtitels opgenomen. Voor deze gronden geldt respectievelijk de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' en 'Wonen' (onbebouwd). Gelet op de wijziging van de bestemming dient de uitvoerbaarheid hiervan te worden aangetoond in relatie tot het aspect bodem. Om de uitvoerbaarheid aan te tonen is in augustus 2015 door Econsultancy een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) uitgevoerd voor deze locaties. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locaties.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. De geconstateerde verontreinigingskern met PAK ter plaatse van deellocatie 1a wordt voorafgaand aan de herontwikkeling gesaneerd; met deze sanering wordt in de planopzet rekening gehouden. Met betrekking tot deellocaties 1c en 2 worden ter plaatse geen verontreinigingen verwacht. De bestemmingswijziging voor deze locaties is uitvoerbaar.

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

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.

Beleid waterschap Brabantse Delta

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te

dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Het waterschap eist vanaf 2000 m² retentie. Tot 10.000 m² kan de ingreep onder algemene regels vallen. Indien niet kan worden voldaan aan de criteria van de algemene regel is een vergunning van het waterschap benodigd. Hierbij moet worden voldaan aan de beleidsregel 'Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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 rioleringsstelsel. 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 voorkomen 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 uitgangssituatie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem.

Beoordeling

Door Econsultancy is in september 2015 een watertoets uitgevoerd ter plaatse van deellocatie 1a (locatie nieuwbouw woningen en zorgwoningen) en 1b. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Met het opstellen van de watertoets is beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Concreet betekent dit dat is onderzocht hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat zijn dat een nieuw plan/project, dan wel een wijziging hiervan, hydrologisch neutraal is, of –indien mogelijk- een verbetering met zich meebrengt.

Ten behoeve van een duurzame omgang met hemelwater is ten eerste de huidige situatie in het plangebied beschouwd. Onderzocht is dat de bodem tot circa 2,5 m -mv uit zwak tot sterk zandige klei bestaat. De bovengrond is bovendien zwak humeus. Vanaf 2,5 m -mv wordt in de ondergrond mineraalarm veen aangetroffen. Ten behoeve van meerdere uitgevoerde onderzoeken zijn meerdere peilbuizen geplaatst. In oktober 2007 stond het grondwater in de peilbuizen op circa 1,0 m -mv. In februari 2015 lag de grondwaterstand tussen de circa 0,56 m -mv en de 0,84 m -mv. Op basis van de bodemopbouw en de hoge grondwaterstanden wordt de bodem binnen het plangebied, mede op basis van de textuur, niet geschikt geacht voor infiltratie.

Ten tweede is de toekomstige situatie in het plangebied beschouwd. Daarvoor is het huidige en het toekomstige verharde oppervlak in beeld gebracht en met elkaar vergeleken. Dit leidt tot het volgende resultaat:

Verhard oppervlak	Huidig (m²)	Toekomstig (m²)
dakoppervlak	± 1.505	± 2.519
wegen, paden, parkeren	± 1.287	± 3.182
totaal verhard oppervlak	± 2.792	± 5.701

Het totaal verhard oppervlak dat wordt afgekoppeld bedraagt ca. 5.701 m². Ten opzichte van de huidige locatie bedraagt de toename 2.909 m². In deze berekening is er van uitgegaan dat deellocatie 1c (locatie grondgebonden woningen) niet wordt ontwikkeld na sloop van het huidige gebouw van De Ganshoek. Het onderhavige bestemmingsplan maakt herontwikkeling van deze gronden planologisch namelijk niet rechtstreeks mogelijk. In de voorwaarden die zijn gekoppeld aan de uitwerkingsplicht voor deze gronden is opgenomen dat het toevoegen van bebouwing uitsluitend mogelijk is als wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige eisen op het moment van vaststelling van het uitwerkingsplan voor de gronden.

Op basis van de voornoemde gegevens kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2000 m² en het af te koppelen verhard oppervlak kleiner is dan 10.000 m². Het waterschap stelt dat plannen van een dergelijke omvang invloed hebben op het waterhuishoudkundig systeem en dat daarom retentie wordt geëist.

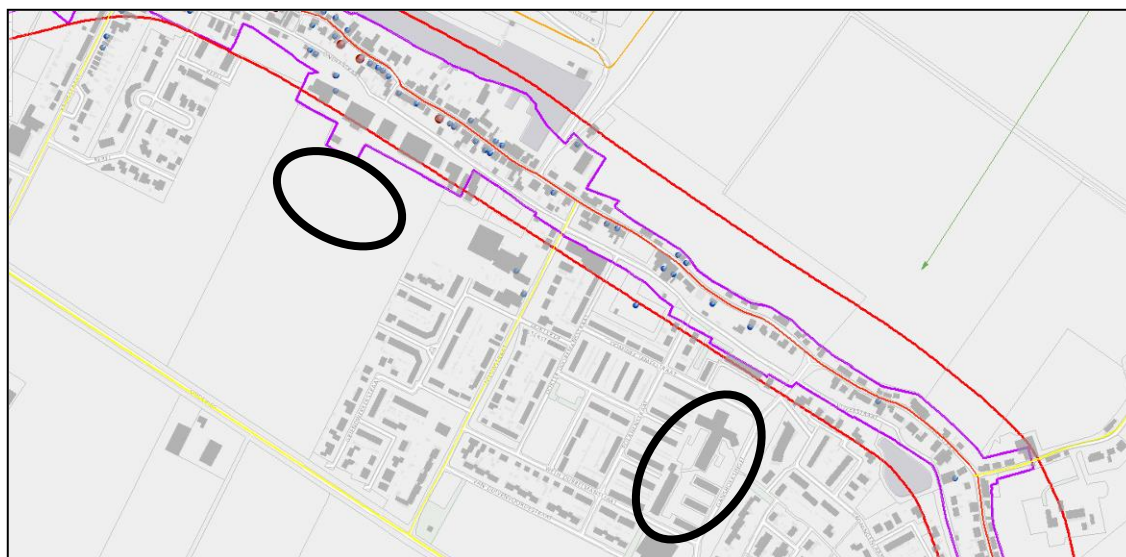
Gebleken is echter dat op het bestaande oppervlaktewaterstelsel rondom de Ganshoeksingel al reeds een aanzienlijke wateropgave is gelegen (Groningenlaan e.o. en sportcomplex). Lozen op dit deel van het stelsel wordt derhalve dan ook niet wenselijk geacht. Vanuit het gemeentelijk beleid is ingegeven dat hemelwater vanuit het plan geborgen kan worden in het retentiebekken dat is gelegen ten zuidoosten van het plangebied ter hoogte van de kruising van de Ganshoeksingel met de Oude Weg. Conform de rekenregel van het waterschap, bedraagt de benodigde retentiecapaciteit op basis van het af te koppelen verhard oppervlak 342 m³ (5.701 m² x 1 x 0,06).

Infiltratie behoort vanwege de bodemopbouw niet tot de mogelijkheden. Hemelwater zal op conventionele wijze worden ingezameld waarna het vervolgens verbuisd zal worden getransporteerd richting een retentiebekken ten zuidoosten van het plangebied (kruising Ganshoeksingel en de Oude Weg). De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. In het retentiebekken dient aanvullend 342 m³ hemelwater geborgen te worden. Op basis van de omvang van het retentiebekken en het afstromend verhard oppervlak is beschouwd of de capaciteit van het bekken in de huidige situatie groot genoeg is om de extra opgave te kunnen bergen. Naar verwachting is de huidige capaciteit van het bekken voldoende. Namelijk, de huidige berging is berekend op de oude situatie (realisatie van 32 woningen) waarbij rekening is gehouden met een verhard oppervlak van 1.77 ha. In de nieuwe situatie met de realisatie van het zorgcentrum is het verhard oppervlak aanzienlijk minder, namelijk 1.125 ha. Indien er geen overcapaciteit beschikbaar is zal het retentiebekken vergroot moeten worden. Deze vergroting is juridisch, financieel en feitelijk uitvoerbaar.

Ter plaatse van deellocatie 1b vinden geen wijzigingen plaats in de bebouwde situatie, waardoor voor deze locatie geen watertoets behoeft te worden uitgevoerd. Ten aanzien van deellocatie 1c is, zoals voornoemd, als uitgangspunt gehanteerd dat deze gronden onbebouwd zullen zijn na sloop van het huidige gebouw van De Ganshoek. In het kader van een op te stellen uitwerkingsplan zal moeten worden aangetoond dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Tot slot kan worden gesteld dat ter plaatse van deellocatie 2 (gronden Havenlande) geen verhardingen mogelijk worden gemaakt in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat aan de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente Drimmelen wordt voldaan.



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 twee zwarte cirkels.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

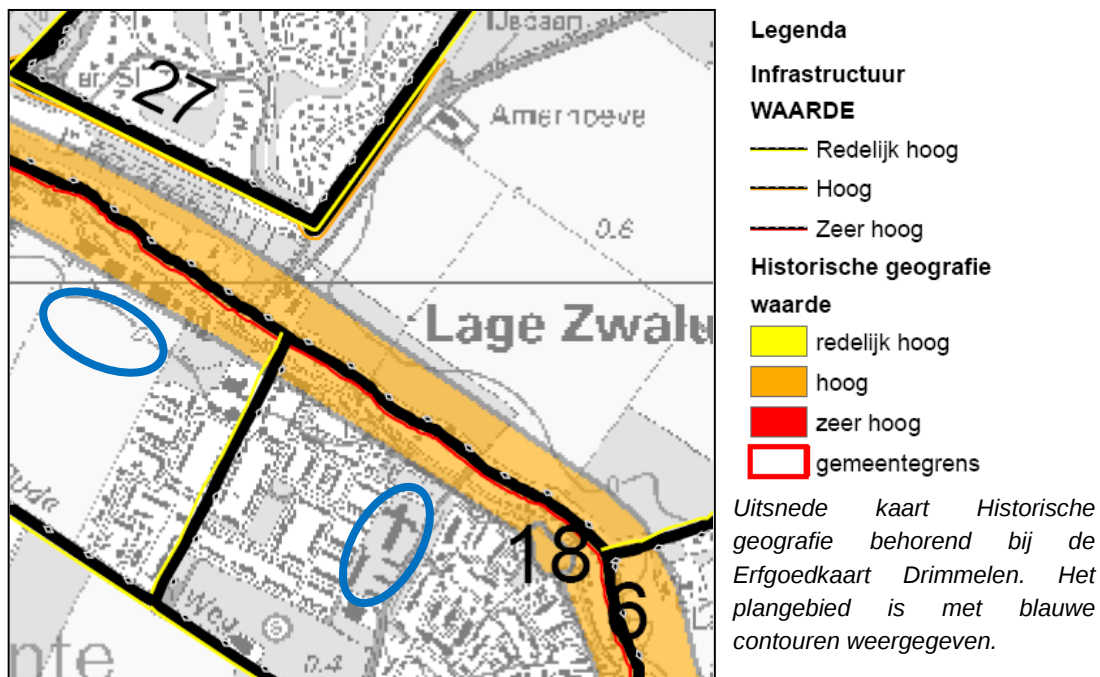
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen 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.

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 Erfgoedkaart opgesteld. Een eerste cultuurhistorische inventarisatie maakt uit onderdeel van de Erfgoedkaart. 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. Daarnaast beschikt de gemeente Drimmelen over een erfgoedverordening (2010).

Beoordeling

Lage Zwaluwe is ontstaan als een dijknederzetting met daarbij een onderstraat. Het voorliggende plangebied is zowel niet nabij de dijk als de onderstraat gelegen, maar maakt onderdeel uit van planmatige woongebieden. Het onderhavige plangebied is om die reden

zowel op de CHW als de gemeentelijke kaart 'Historische geografie', niet gelegen in een gebied met structuren en objecten van hoge cultuurhistorische waarde.

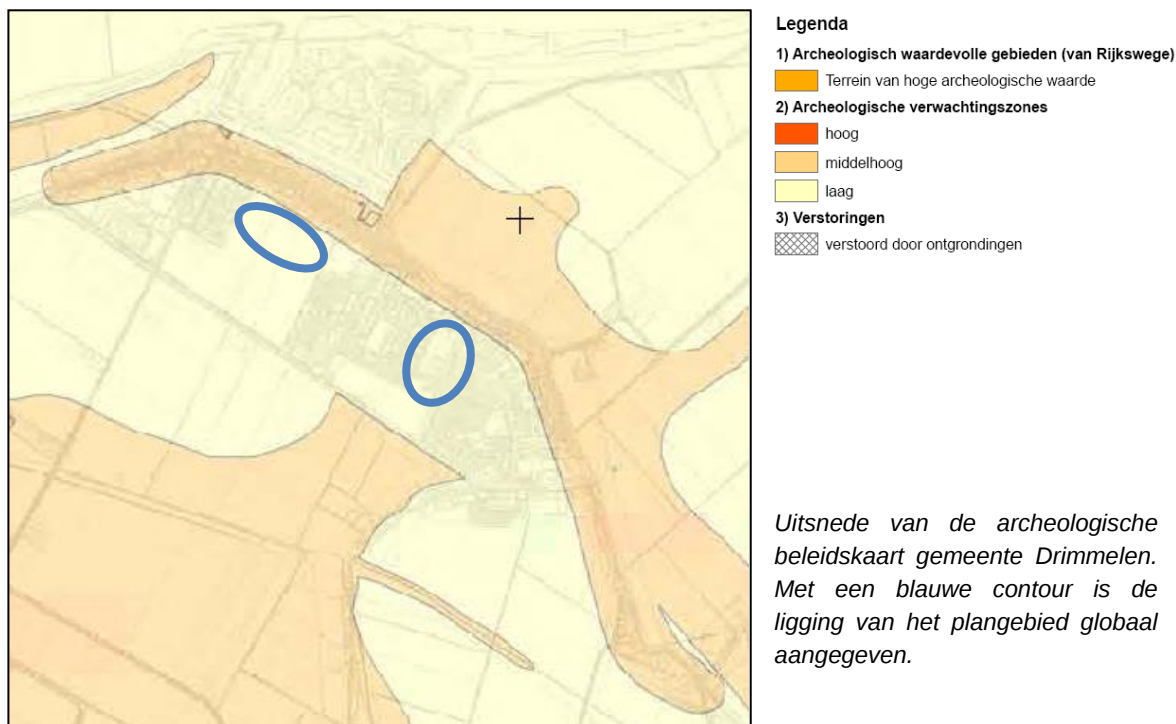
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen aantasting vormt van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

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 gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Drimmelen de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen (H. Koopmanschap, M. Visser-Poldervaart, M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei, Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/120). Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart 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 2013 de archeologische waarden en verwachtingskaart uit de Erfgoedkaart omgezet naar een archeologische beleidskaart. Het archeologisch verwachtingmodel 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.

Beoordeling

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt dat voor het uitvoeren van bodemroerende werkzaamheden in principe geen restricties gelden. Echter, voor het plan 'Lage Zwaluwe West' (waar het onderhavige plangebied binnen is gelegen) is in 2008 archeologisch onderzoek (bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek verkennende en deels karterende fase: 'Lage Zwaluwe West, Lage Zwaluwe', bijgesloten in de bijlagen) verricht op basis waarvan aanvullende regels gelden voor de te verwachten archeologische resten aldaar.

Uit het onderzoek blijkt namelijk dat in de ondergrond van het plangebied een 'verdrongen' dekzandlandschap aanwezig is dat bedekt is met een dik pakket veen (voornamelijk hoogveen). Dit veenpakket is in de eerste helft van de 15e eeuw overstroomd en grotendeels geërodeerd tijdens de St. Elizabethsvloeden, waarna op het veenpakket in het noordelijke en zuidoostelijke deel van het totale onderzoeksgebied een oeverwal van een kreek is afgezet en in de rest van het onderzoeksgebied voornamelijk zandige en siltige kleien. Op de oeverwal is een dijk aangelegd en langs deze dijk zijn in het onderzoek aanwijzingen gevonden voor gebruik door de mens sinds ongeveer de 15e eeuw. In een boring is ook een aanwijzing gevonden voor mogelijk menselijk gebruik van het plangebied voor de overstromingen. Op twee plaatsen zijn in het dekzand op een diepte van 320 tot 380 cm –mv (-4.2 tot -4.6 m NAP) indicatoren gevonden die waarschijnlijk wijzen op de aanwezigheid van archeologische resten op dit 'verdrongen' dekzandlandschap. Vanwege deze specifieke verwachting geldt voor het hele onderzoeksgebied in het (thans vigerende) bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' dat: 'indien er in het plangebied meer dan 100 m² wordt verstoord en deze verstoring dieper gaat dan -4,0 m NAP (op dit moment vergelijkbaar met 3,0 m -mv) of heipalen (geslagen of geboord) worden gezet met een onderlinge afstand kleiner dan 1,0 m, moet er een karterend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.'

Gelet op de ligging van het onderhavige plangebied binnen 'Lage Zwaluwe West' en gelet op de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voornoemde bepaling dient, in tegenstelling tot datgene dat is opgenomen op de gemeentelijke beleidskaart, bij de onderhavige ontwikkeling nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het aspect archeologie. Op dit moment is nog niet duidelijk op welke bouwwijze het nieuwe gebouw met woningen en zorgwoningen in deellocatie 1a wordt gerealiseerd. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de voornoemde verstoringsdiepte of ingrepen niet van toepassing zijn voor dit plan. Indien er wel ingrepen plaatsvinden die verstorend zijn voor het archeologisch niveau dan zal hier een maatwerkplan voor dienen te worden opgesteld. Ten behoeve van het borgen van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten is in het voorliggende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. In de

bestemmingsregeling is daarbij de voornoemde bepaling met betrekking tot de ontgravingsdiepte en het verstoringsoppervlak overgenomen.

Ter plaatse van deellocatie 1b, 1c en 2 worden geen bodemroerende werkzaamheden voorzien in het onderhavige bestemmingsplan. Ten behoeve van het borgen van mogelijk hier aanwezige archeologische resten wordt ook op deze locaties een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat bij de ontwikkeling van het nieuwe gebouw met woningen en zorgwoningen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met het aspect archeologie. Om het archeologische belang te borgen is in de bestemmingsregeling een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De natuurbescherming in Nederland valt uiteen in twee verschillende aspecten: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringsstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Beoordeling

Door Econsultancy is in februari 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van deellocatie 1a en 1b. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een Beschermd Natuurmonument. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Biesbosch) en de aard van de plannen in vergelijking met de huidige situatie, niet te verwachten. In de toekomstige situatie zal er geen substantieel verschil zijn in de verkeeraantrekkende werking tot de onderzoekslocatie. Daarnaast zal de sloop- en bouwphase vanwege de afstand en ligging binnen stedelijk gebied geen negatief effect hebben op de Biesbosch. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet

noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie is op circa 850 meter afstand van dichtstbijzijnde onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van dit EHS-onderdeel derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de EHS wordt eveneens niet noodzakelijk geacht.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	nee ¹	nee ¹	¹ niet nodig zolang voldoende groen tijdens en na de werkzaamheden aanwezig blijft
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	heeft betrekking op de sloop van alle bebouwing
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel en konijn
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als gewone pad en bruine kikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en		nee	nee	nee	nee	-
Dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming is in de quickscan onderzocht of binnen het plangebied habitats voorkomen op basis waarvan de aanwezigheid van beschermde soorten kan worden verwacht. Onder andere is geïnventariseerd of habitats aanwezig zijn voor broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, bissen, ongewervelden en vaatplanten. De resultaten van de inventarisatie laten zich samenvatten in de volgende tabel. Op basis van de tabel blijkt dat onder meer broedvogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor kunnen komen in het plangebied. Door middel van het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen en aandacht voor de zorgplicht voor algemeen voorkomende soorten kan aan de Flora- en faunawet worden voldaan. In het kader van de herontwikkeling wordt om voornoemde redenen zorgvuldig met de aanwezige flora en fauna omgegaan. Met betrekking tot jaarrond beschermde broedvogels, meer specifiek huismussen, geldt dat voldoende groen in c.q. om het plangebied aanwezig moet blijven. De woningen direct ten westen van de onderzoekslocatie bieden namelijk nestgelegenheid voor de huismus. Tijdens het veldbezoek zijn hier tevens huismussen waargenomen die via de dakgoot onder de dakpannen verdwenen. Het is dan ook te verwachten dat zich onder de dakpannen van deze naastgelegen woning broedgevallen van de huismus bevinden. Door de aanwezigheid van huismusnesten in de woningen direct ten westen van het plangebied zal het groen op het westelijke deel van de onderzoekslocatie naar verwachting van essentieel belang zijn voor de betreffende huismussen. Het groen is onder andere van essentieel belang als schuilgelegenheid en foerageermogelijkheden. Bij verwijdering van het groen kan dan ook indirect sprake zijn van verstoring ten aanzien van de vaste rust- en/of verblijfplaats van huismussen. Gelet op de functie van het groen zal bij de herinrichting van het gebied rekening worden gehouden met het behoud van zoveel mogelijk groenvoorzieningen. Ter plaatse van

deellocatie 1a zullen de groenvoorzieningen worden verwijderd ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen. Ter plaatse van deellocatie 1b en 1c zullen groenvoorzieningen behouden blijven voor de huismus. Dit wordt in de bestemmingsregeling geborgd door middel van opname van de bestemming 'Groen' ter hoogte van deze twee deellocaties.

Met betrekking tot vleermuizen geldt dat de bebouwing op de onderzoekslocatie (alsmede ter plaatse van deellocatie 1c) geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen (open stootvoegen) die toegang verlenen tot de spouwmuren en ruimte achter betimmeringen. De bebouwing is met name geschikt als verblijfplaats voor soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Deze soorten kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomer-, kraam-, paar- en winterverblijfplaats. Bij de sloop van de 15 bestaande aanleunwoningen en het huidige hoofdgebouw van De Ganshoek kunnen dan ook verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd en zelfs vleermuizen worden gedood. Het aanwezige groen op de onderzoekslocatie kan gebruikt worden door vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger om op te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van essentieel foerageerhabitat vormen. In de directe omgeving is in eerste instantie voldoende geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig en naar verwachting wordt op de locatie tevens weer het nodige opgaande groen gerealiseerd. Om te voldoen aan de bepalingen van de Flora- en faunawet dient in een nader onderzoek te worden vastgesteld of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van het plangebied.

In de periode mei – begin oktober 2015 is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd; dit is de meest gunstige periode van het jaar om vleermuizen te onderzoeken omdat ze dan aantoonbaar van de locatie gebruik maken (kraamverblijfplaatsen zijn bezet en vleermuizen zijn druk bezig met het grootbrengen van jonge dieren). Het vleermuizenonderzoek is gerapporteerd door Econsultancy, de rapportage van november 2015 is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat de geplande sloop of verbouwing van het hoofdgebouw van het zorgcomplex en de grondgebonden aanleunwoningen op de onderzoekslocatie niet zal leiden tot verstoring van vleermuizen, aangezien hier geen verblijfplaatsen van vleermuizen in aanwezig zijn. Bij sloop of verbouwing van desbetreffende bebouwing vindt dan ook geen overtreding plaats van de Flora- en faunawet ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen. In de gestapelde aanleunappartementen bevinden zich wel verblijfplaatsen van vleermuizen. Het betreffen zowel meerdere paar- en winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen als één paar- en mogelijk winterverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn conform de Flora- en faunawet jaarrond beschermd. Echter, deze aanleunappartementen niet gesloopt of verbouwd. Verstoring van de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen en overtreding van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Indien de plannen wijzigen/gewijzigd zijn en alsnog sloop of verbouwing plaatsvindt van de aanwezige aanleunappartementen geldt dat wel verstoring plaatsvindt en sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat deellocaties 1a en 1b uitsluitend een geschikte habitat vormen voor broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Ten aanzien van de twee laatstgenoemde soorten geldt dat indien rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht kan worden voldaan aan de Flora- en faunawet. Ten aanzien van broedvogels geldt dat de groenvoorzieningen binnen het plangebied worden benut door huismussen. Na herontwikkeling blijven binnen het plangebied nog voldoende

groenvoorzieningen resteren voor de huismus. De op de westelijke plangrens gelegen bestaande groenvoorzieningen worden bestemd als 'Groen'. Zodoende wordt voorkomen dat deze gronden later worden benut ten behoeve van de aanleg van verhardingen. Ten aanzien van het mogelijk voorkomen van vleermuizen, ter plaatse van deellocaties 1a, 1b en 1c, geldt dat nader onderzoek is verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat zicht ter plaatse van de te amoveren c.q. te verbouwen gebouwen géén vleermuizen bevinden. Ter plaatse van deellocatie 2 vinden als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen wijzigingen in de inrichting plaats.

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 diverse typen woningen, alle geluidsgevoelige objecten, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plangebied is niet gelegen binnen een onderzoekszone van een weg. Alle wegen in de omgeving van het plangebied kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. De wegen hebben geen zone in de zin van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting door deze wegen wordt niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Er hoeft voor de wegen dan ook geen hogere waarde te worden aangevraagd. Aangenomen wordt dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat als de woningen voldoen aan de

grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit. Daarom zijn grenswaarden uit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit als toetsingskader gebruikt.

De geluidbelasting door de omliggende wegen bedraagt zonder aftrek ten hoogste 53 dB. Dat komt overeen met een geluidbelasting van 48 dB na aftrek van 5 dB zoals dat zou gelden voor een 50 km weg met een geluidzone. De geluidbelasting op de gevels voldoet daarmee aan de grenswaarden die zouden gelden onder het regime van de Wet geluidhinder. Daarmee wordt voldaan aan het aangehouden criterium voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor 30 km wegen, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft de geluidwering van de woningen.

Volgens het Bouwbesluit moet voor nieuwbouw de zogenaamde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB. Voor gevels met een geluidbelasting tot en met 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn voor de gevels geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

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

Het zuidoostelijke deel van Lage Zwaluwe kan worden aangemerkt als een gebied dat voldoet aan het gebiedstype 'rustige woonwijk' uit de VNG-publicatie. Dit houdt in dat ook aan de bijbehorende normen wordt getoetst. In deze paragraaf vindt uitsluitend toetsing plaats van de ontwikkeling als beoogd in deellocatie 1a. In deellocatie 1b vinden immers geen wijzigingen plaats en in deellocatie 1c worden geen rechtstreekse bouwtitels opgenomen. Voor deellocatie 1c is wel globaal beschouwd of dit aspect de uitvoerbaarheid van de uitweringsplicht in de weg

staat. Ter plaatse van deellocatie 2 vinden eveneens geen wijzigingen plaats. Deze deellocatie wordt dan ook niet getoetst.

Ten aanzien van deellocatie 1a kan worden geconcludeerd dat zowel een milieugevoelige (woningen) als een milieuhinderlijke (verpleeghuis) functie mogelijk wordt gemaakt. Ten eerste is beschouwd welke milieuhinderlijke activiteiten als genoemd in de VNG-publicatie in de omgeving aanwezig zijn die hinderlijk kunnen zijn voor de beoogde woonfunctie:

Bedrijf – Instelling (benaming cf. VNG-publicatie)	Richtafstand VNG- publicatie	Werkelijke afstand
Sporthallen (Wethouder Dubbelmanstraat 54)	50 meter	20 meter

In de omgeving is als milieuhinderlijke functie uitsluitend een sporthal aanwezig. Een sporthal kent een milieucategorie 3.1. De richtafstand behorende bij deze milieucategorie overlapt met de op te richten bebouwing binnen het plangebied. Om die reden dient het woon- en leefklimaat ter plaatse te worden beschouwd met betrekking tot het maatgevende aspect akoestiek. In het verleden is hiernaar reeds onderzoek verricht ten behoeve van de realisatie van de sporthal (Grontmij, mei 2008, Sporthal Lage Zwaluwe akoestisch onderzoek in het kader van artikel 19 lid 2 procedure). Uitgangspunt bij dit onderzoek was de thans bestaande bebouwing binnen het plangebied. Uit het onderzoek bleek dat er geen overschrijding plaatsvindt van de VNG-richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. De optredende maximale geluidsniveaus bedragen ten hoogste 60 dB(A) in zowel de dag-, avond als nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de streefwaarden uit de VNG-publicatie en uit de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Gebleken is dat er, gelet op de thans aanwezige bebouwing, geen belemmeringen waren voor de realisatie van de sporthal. Nadien zijn enkele wijzigingen aangebracht in de destijds doorgerekende situatie (wijziging bouwplan sporthal). De herziene indeling is later opnieuw getoetst aan de streefwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Geconcludeerd werd dat door de nieuwe indeling geen verslechtering plaatsvindt van de situatie, zoals gepresenteerd in het rapport van juni 2008. In het voorliggende plan wordt bebouwing opgericht op eenzelfde afstand als in de situatie die in 2008 akoestisch is onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat, vanwege het hanteren van dezelfde afstand als dat eerder als uitgangspunt heeft gediend bij een akoestisch onderzoek, een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

Ten tweede is beschouwd welke milieuhinderlijke activiteiten als genoemd in de VNG-publicatie in het plangebied mogelijk worden gemaakt die hinderlijk kunnen zijn voor de omgeving:

Bedrijf – Instelling (benaming cf. VNG-publicatie)	Richtafstand VNG- publicatie	Werkelijke afstand
Verpleeghuizen (PG-eenheden)	30 meter	18 meter
Buurt- en clubhuizen (ontmoetingsruimte)	30 meter	20 meter

Zoals voornoemd in de toelichting wordt in het onderhavige plan geen 'klassiek' verpleeghuis mogelijk gemaakt. Er is sprake van een woon- en zorggebouw. In het kader van het aspect milieuzonering kan er gezien de geboden 24-uurs zorg ter plaatse van de PG-eenheden gesproken worden van een 'verpleeghuis'. Een 'verpleeghuis' kent een milieucategorie 2. De bijbehorende richtafstand overlapt met de aanleunwoningen en de westelijk van het plangebied

gelegen woningen. Om die reden dient het woon- en leefklimaat ter plaatse te worden beschouwd met betrekking tot het maatgevende aspect akoestiek. De akoestisch relevante bedrijfsactiviteiten bij verpleeghuizen bestaan uit voertuigbewegingen op het terrein en installaties op het dak.

Bij voertuigbewegingen kan worden gedacht aan enkele vrachtwagenbewegingen per week. Verder kunnen sporadisch bestelbussen/taxi's (licht voertuig) het 'verpleeghuis' aandoen. Daarnaast worden voertuigbewegingen voorzien ten gevolge van het aan- en afrijden van personeel en bezoekers. De toekomstige bewoners van het gebouw zijn sterk hulpbehoevend en hebben geen motorvoertuig. Het aantal bewegingen in de dag-, avond en nachtperiode zijn relatief gering, er van uitgaande dat alle personeel met een auto komt. Bezoek komt in principe alleen in de dag- en avondperiode. Zon- en feestdagen zijn maatgevend met het meeste bezoek in de dagperiode.

Bezoekers en medewerkers van het 'verpleeghuis' zullen gebruik maken van het ten westen van het gebouw aan te leggen openbare parkeerterrein (er worden geen hekken of slagbomen geplaatst) en de openbare parkeerstroken ten noorden, zuiden en oosten van het gebouw. De voertuigbewegingen van en naar het parkeerterrein, evenals de voertuigbewegingen op het parkeerterrein worden tot indirecte hinder gerekend, omdat dit openbaar terrein betreft. Het rijden van de vrachtauto's en bestelbussen ten behoeve van de bevoorrading van het 'verpleeghuis' vindt plaats buiten de grenzen van deze inrichting. Zodoende zijn alleen de laad- en losactiviteiten van de vrachtauto's (klein) en bestelbussen tot de directe hinder gerekend, omdat deze activiteiten afzonderlijk herkenbaar zijn ten opzichte van het voorbij rijdende verkeer. Dit betreft uitsluitend het lossen van een bestelbus (duurt ca. 5 minuten i.v.m. rolcontainers / dozen) of het lossen van een kleine vrachtwagen (duurt ca. 10 minuten i.v.m. rolcontainers / dozen). Gelet op de geringe frequentie van het laden / lossen (vanwege slechts drie groepswoningen met PG-eenheden) en de geringe laad- en lostijd is deze activiteit akoestisch gezien niet relevant. Het arriveren en vertrekken van de vrachtauto's (klein) en bestelbussen is gerekend tot de indirecte hinder.

Het gebouw krijgt geen machinekamer met grote installaties, op het dak wordt rekening gehouden met reguliere mechanische toevoer en afvoer voor woongebouwen. De liftmachine bevindt zich in het gebouw en is buiten niet herkenbaar, met uitzondering van een kleine dakopbouw. Het gebouw krijgt géén centrale cv-ketel, mogelijk met uitzondering van het deel waarin de groepswoningen worden gerealiseerd. Een natuurlijke luchttoevoer heeft plaats door middel van gevelroosters en reguliere mechanische afzuiging. Grootschalige installaties worden niet voorzien, maar hier is (worst-case) wel rekening mee gehouden in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Normaal gesproken is het bronvermogensniveau van dit soort apparatuur 70 dB(A) of lager en op 10 meter afstand nauwelijks nog herkenbaar boven het omgevingsgeluid. Bij woninggevels op minimaal 30 meter ligt het niveau dan nog 10 dB(A) lager en is met 30 dB(A) absoluut niet herkenbaar. In principe zorgen de voorschriften van het Activiteitenbesluit er voor dat de belasting ten gevolge van alle installaties bij woningen niet hoger is dan 50 dB(A) (etmaalwaarde). Gelet op de afstand van het gebouw met woningen en zorgwoningen tot aan de aanleunwoningen zullen installaties op het dak, indien een dergelijke collectieve voorziening al zou worden geplaatst, zoveel mogelijk aan de oostzijde worden geplaatst. Aan de oostzijde zijn binnen een afstand van 30 meter geen milieugevoelige functies aanwezig.

In het nieuwe gebouw met woningen en zorgwoningen wordt eveneens een ontmoetingsruimte gerealiseerd. Deze ruimte staat primair ten dienste aan de gebruikers van het gebouw, maar kan tevens worden gebruikt door derden. Deze ontmoetingsruimte is in dat geval gelijk te stellen aan een 'buurt- en clubhuis' (milieucategorie 2). De bijbehorende richtafstand overlapt met het nieuwe gebouw en de noordelijk van het gebouw te realiseren woningen. Om die reden dient het woon- en leefklimaat ter plaatse te worden beschouwd met betrekking tot het maatgevende aspect akoestiek. De ontmoetingsruimte bevat uitsluitend een gebouw; buiten het gebouw worden geen grootschalige ontmoetingsactiviteiten mogelijk gemaakt. Buiten het gebouw vinden regulier gebruik van de tuin plaats. Geluidhinder vanuit de ontmoetingsruimte ontstaat voornamelijk door te openen geveldelen (entree). De entree van de ruimte is echter inpandig gelegen (binnen het gebouw), waardoor er geen geluidshinder ontstaat in de richting van omliggende woningen.

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.

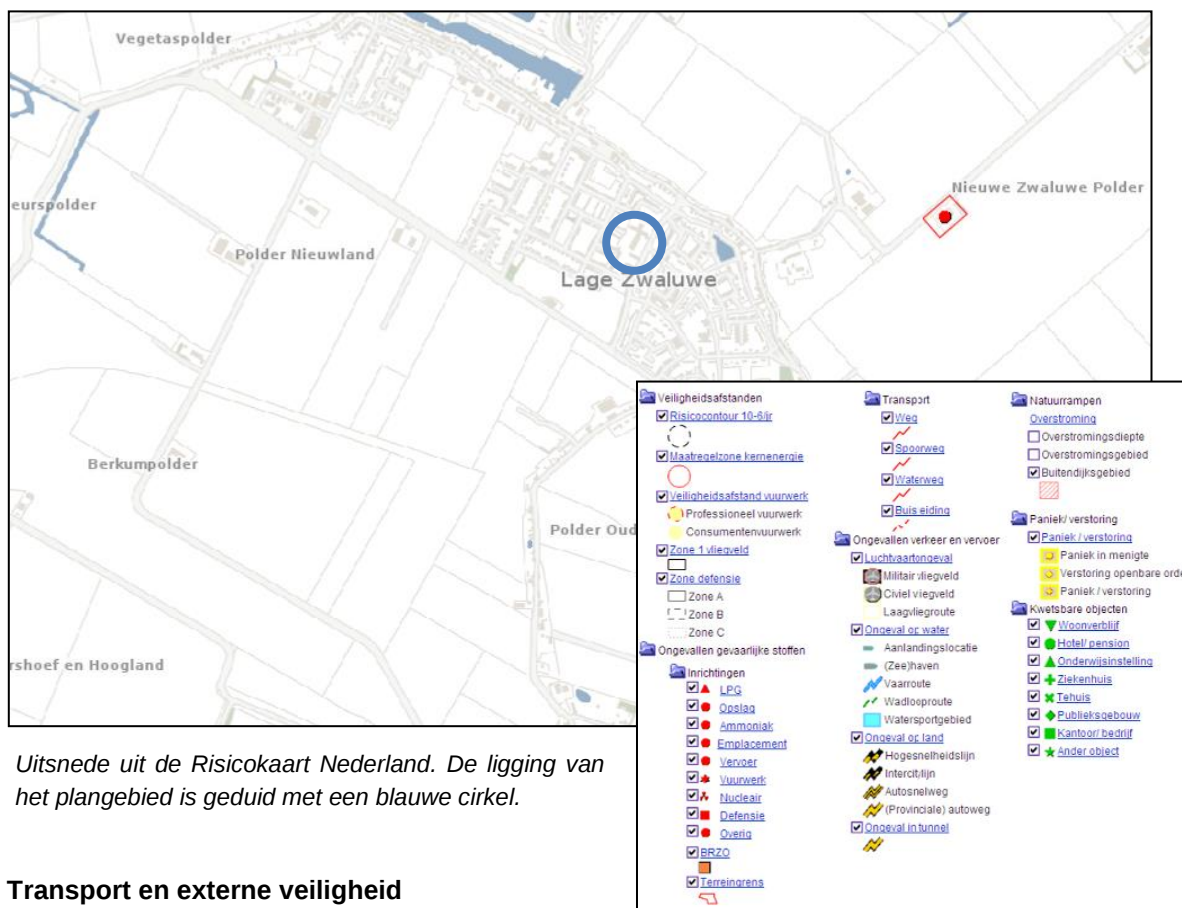
Beoordeling

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.

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.



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland. De ligging van het plangebied is geduid met een blauwe cirkel.

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.

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. Voor het te realiseren bouwplan is reeds een KLIC-melding gedaan. De ligging van kabels en leidingen ter plaatse van het plangebied is bekend; hiermee wordt rekening gehouden bij het realiseren van de bestemming. Hiertoe worden onder meer enkele proefsleuven gegraven.

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 luchtkwaliteitonderzoek 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 verkeeraantrekkende 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 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 ontwikkeling van meerdere wooneenheden voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie 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 plan ligt 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. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. 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

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van een nieuw hoofdgebouw, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Drimmelen sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

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 de in de gemeente Drimmelen gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom hierop gebaseerd.

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:

Gemengd

Binnen de bestemming 'Gemengd' wordt één hoofdgebouw 40 reguliere wooneenheden, 24 PG-eenheden en een ontmoetingsruimte (met ondergeschikte horeca) mogelijk gemaakt én één bestaand hoofdgebouw met 18 reguliere woningen mogelijk gemaakt. Beide gebouwen worden van elkaar gescheiden door groenvoorzieningen. In jurisprudentie wordt ten aanzien van het wonen een onderscheid gemaakt naar 'niet (nagenoeg) zelfstandige bewoning' ('Maatschappelijk') en '(nagenoeg) zelfstandige bewoning' ('Wonen'). Aangezien beide woonvormen voorkomen binnen dit plandeel, tezamen met een maatschappelijke functie, is de bestemming 'Gemengd' toegekend.

Niet (nagenoeg) zelfstandige bewoning, in dit plan de 24 PG-eenheden, wordt gekenmerkt door het feit dat de woningen zijn bedoeld voor hulpbehoevenden (hoofdbewoners) met een beperkte zelfredzaamheid en hun eventuele niet hulpbehoevende partners en dat de woningen niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komen. De bewoners zijn vanaf aanvang van de bewoning op basis van een van overheidswege gehanteerd systeem geïndiceerd voor zorg en de hoofdbewoners dienen minimaal een aantal uur zorg per week af te nemen, waarbij deze zorg (personeel / behandelkamer) 24 uur per etmaal beschikbaar is in de directe nabijheid van de wooneenheid.

(Nagenoeg) zelfstandige bewoning, in dit plan de 40 reguliere wooneenheden en de naastgelegen 18 reguliere wooneenheden, wordt gekenmerkt door zelfstandig wonen. Als er al zorg wordt aangeboden, dan bestaat die hoogstens uit specifieke ondersteuning voor de dagelijkse levensbehoeften; de bewoners hebben geen voortdurende zorg nodig. De woningen / wooneenheden hebben allemaal eigen woonvoorzieningen en een eigen voordeur. De bewoners van reguliere woningen kunnen overdag ergens anders werken of hebben eventueel dagbesteding. De bewoners die zelfstandig wonen voeren hun eigen huishouden en doen/werken wanneer ze dat willen. (Medische) behandeling van bewoners gebeurt elders (er is geen verplicht begeleidings- en behandelingstraject), zo nodig kan wel therapie en begeleide activiteiten plaatsvinden. De bewoners van reguliere woningen functioneren zoveel mogelijk zelfstandig.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Wonen

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor het wonen. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om hoofdgebouwen te bouwen of verhardingen aan te brengen.

Woongebied – Uit te werken

Burgemeester en wethouders werken het plan verder uit ten behoeve van de realisatie van maximaal 14 grondgebonden woningen. Uitwerking dient plaats te vinden op basis een stedenbouwkundig plan, in welk plan als uitgangspunt dient te worden genomen dat de stedenbouwkundige structuur van de locatie zoveel mogelijk zal aansluiten bij de omgeving.

Waarde – Archeologie

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische middelhoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Indien er in het plangebied meer dan 100 m² wordt verstoord en deze verstoring dieper gaat dan -4,0 m NAP (op dit moment vergelijkbaar met 3,0 m -mv) of heipalen (geslagen of geboord) worden gezet met een onderlinge afstand kleiner dan 1,0 m, moet er een karterend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

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. Tenslotte is een parkeerregeling opgenomen; hierin is bepaald dat dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de bescherming van een in het plangebied voorkomende waardevolle boom.

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.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is vastgelegd welke procedures worden gevolgd bij het toepassing geven aan de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

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 "Ganshoeksingel".

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 dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar de Gasunie, provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Enexis, Brandweer Midden- en West-Brabant (algemeen én externe veiligheid). 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. Gasunie, Enexis en Brandweer Midden- en West-Brabant (externe veiligheid) hebben geen reactie gegeven. Brandweer Midden- en West-Brabant (algemeen) en de provincie Noord-Brabant zien in het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding tot het geven van opmerkingen.

Het waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat een gedeelte van het waterschapsbeleid niet correct is weergegeven in de waterparagraaf. De bewuste passage wordt in het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Voorts geeft het waterschap aan dat dient te worden aangegeven dat de retentievoorziening op de hoek van de Ganshoeksingel en de Oudeweg voldoende capaciteit heeft om het extra water afkomstig van het nieuwe plan op te vangen. De waterparagraaf zal voor wat betreft de juiste bergingscapaciteit en omvang worden aangevuld. De huidige berging is berekend op de oude situatie (realisatie van 32 woningen) waarbij rekening is gehouden met een verhard oppervlak van 1.77 ha. In de nieuwe situatie met de realisatie van het zorgcentrum is het verhard oppervlak aanzienlijk minder, namelijk 1.125 ha.

Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 27 november 2015 tot en met 7 januari 2016 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de inspraakperiode zijn er vijf inspraakreacties

ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg, deze nota is toegevoegd in de bijlagen. De inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 juni 2016 tot en met 28 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Vaststelling

Het bestemmingsplan "Ganshoeksingel" is vastgesteld op 6 oktober 2016.