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

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan
“Nieuwlandsedijk 131”
te Lage Zwaluwe

Datum: 11 oktober 2016
Projectnr. 160470

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan
“Nieuwlandsedijk 131”
te Lage Zwaluwe

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.5bp16nieuwland131-vg01
d.d. : 11-10-2016

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld op 6 oktober 2016

Toelichting

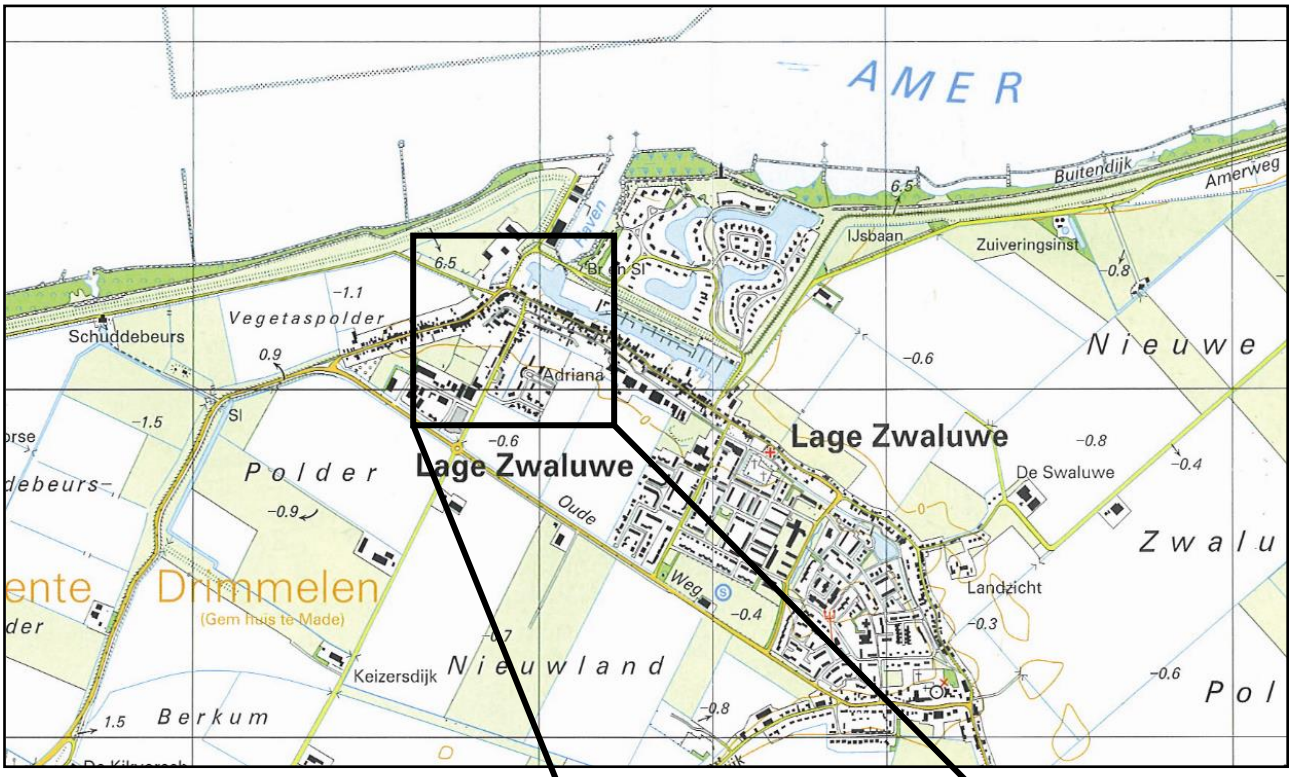
INHOUD

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doel ... 3
1.2 Leeswijzer ... 3

2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN PLANMOTIVERING 5
2.1 Gebiedsbeschrijving ... 5
2.2 Planmotivering ... 5

3 JURIDISCHE ASPECTEN 7
3.1 Algemene opzet ... 7
3.2 Opbouw van het bestemmingsplan ... 7
3.3 Bestemmingsplanregels ... 7

4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 11
4.1 Inleiding ... 11
4.2 Planologische procedure ... 11



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

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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om een bestaande woning aan de Nieuwlandsedijk 131 te Lage Zwaluwe (in zijn geheel) te betrekken, en deze woning als zodanig in stand te houden. Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe", zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen op 21 maart 2013. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is het mogelijk gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van 'horeca categorie I en categorie II' (artikel 9.1 onder a) alsmede ten behoeve van het wonen in maximaal één woning (artikel 9.1 onder c). Aangezien op dit moment in het pand reeds een woning aanwezig is kan worden geconcludeerd dat het voornemen deze woning te betrekken niet in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Uitsluitend de bestaande woning wordt betrokken; woningvermeerdering heeft niet plaats.

Ten behoeve van het voornoemde plan is initiatiefnemer doende om de benodigde financiële middelen te verwerven bij ondernemingen die actief zijn in de vastgoed-financiële sector. Gebleken is dat door het feit dat de bestemming 'Horeca' op het perceel is gelegen, deze ondernemingen terughoudend zijn met het verstrekken van financiële producten. Daarnaast blijkt dat de bestemming 'Horeca' eveneens een onevenredig groot negatief effect sorteert bij het taxeren van het pand. Gelet hierop bestaat de wens om, ondanks het feit dat het voornemen van initiatiefnemer reeds past binnen het bestemmingsplan, de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Horeca' naar 'Wonen'.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de gewenste bestemmingswijziging van 'Horeca' naar 'Wonen'. Het bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op déze wijziging, een (omgevingsvergunningplichtige) vergroting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Initiatiefnemer is wel voornemens om een carport op te richten op het westelijk deel van het perceel. Om de carport te realiseren is een voorheen aanwezig bijgebouw reeds geamoveerd. Deze bouwactiviteit is onder meer omgevingsvergunningplichtig op grond van artikel 22 van het vigerende bestemmingsplan. Dit toetsingskader wordt opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan (artikel 5). Toetsing van deze activiteit heeft plaats in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning voor deze activiteit.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een korte omschrijving van het plangebied gegeven. Aan bod komen ten eerste de feitelijke situatie en de vigerende planologische situatie in het gebied. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk de gewenste planologische wijziging verantwoord. In Hoofdstuk 3 wordt een juridische planbeschrijving gegeven. In het vierde hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN PLANMOTIVERING

2.1 Gebiedsbeschrijving

Huidige situatie

De gronden aan de Nieuwlandsedijk 131 te Lage Zwaluwe waren tot voor kort in gebruik bij horecagelegenheid Het Veerhuis. De exploitatie van deze horecagelegenheid is inmiddels gestaakt en daarmee samenhangend ook de bewoning van het pand. Het pand aan de Nieuwlandsedijk 131 bestaat uit één bouwlaag met kap en wordt gekenmerkt door een relatief grote frontbreedte in verhouding tot de diepte van het hoofdgebouw. De wat meer langgerekte voorgevel is evenwijdig aan de straat gelegen. Ook de nokrichting is evenwijdig aan de straat. Aan de westzijde was een bijgebouw aanwezig dat recent is geamoveerd.

Aanzicht van de noordzijde van het plangebied

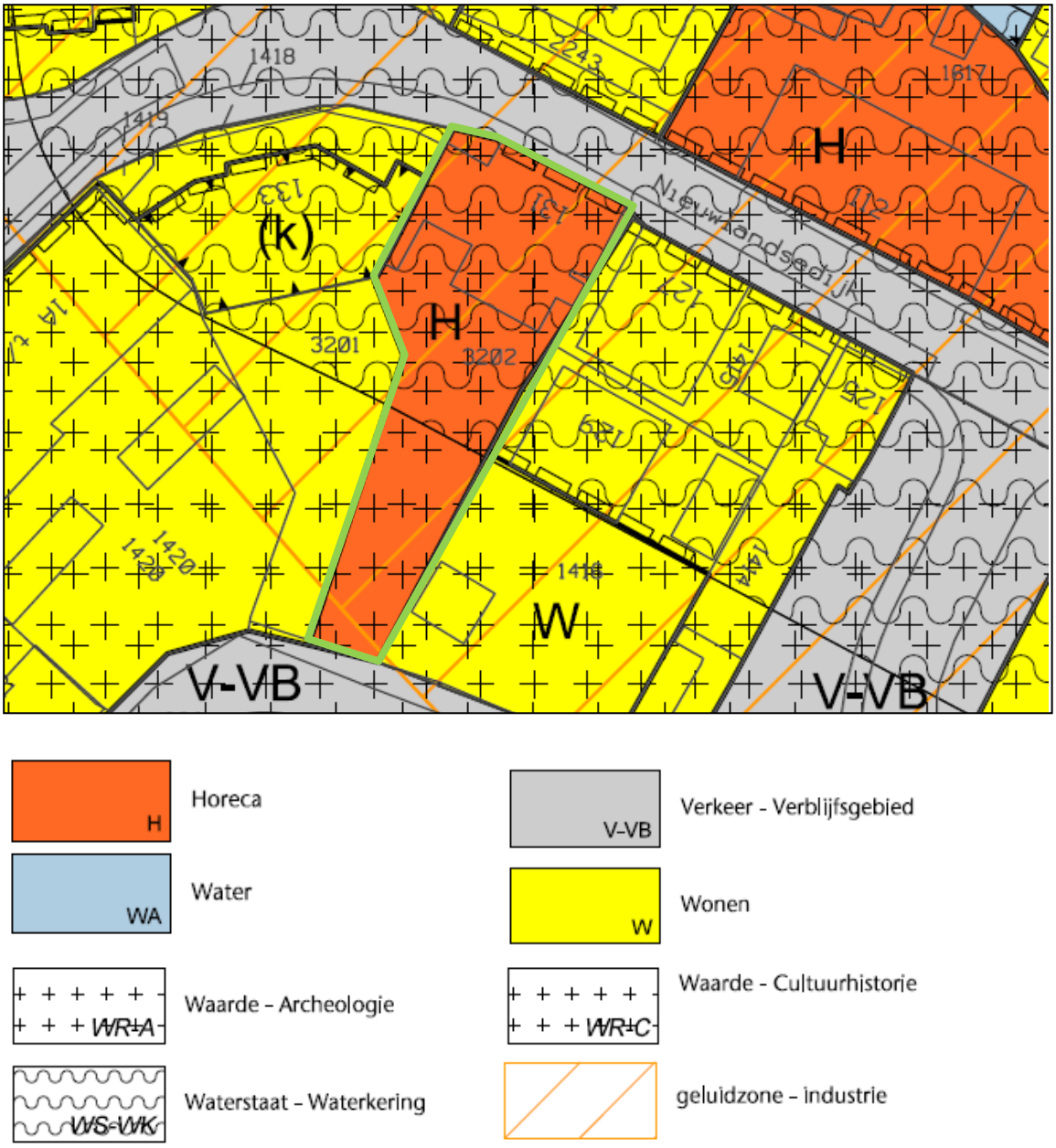
Aanzicht van de westzijde van het plangebied

Planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen op 21 maart 2013. Op het perceel aan de Nieuwlandsedijk 131 geldt de bestemming ‘Horeca’. Binnen deze bestemming is het ten eerste toegestaan om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van ‘horeca categorie I’ en ‘horeca categorie II’. De eerstgenoemde categorie betreft horecabedrijven die gericht zijn op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers. De laatstgenoemde categorie betreft horecabedrijven met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of dranken. Ten tweede is het toegestaan het pand in gebruik te nemen ten behoeve van één woning.

2.2 Planmotivering

Het onderhavige bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ‘horeca categorie I’ en ‘horeca categorie II’ niet meer toe te staan. Uitsluitend het gebruik van ‘wonen’ ten behoeve van één woning blijft toegestaan. Er worden derhalve géén extra planologische mogelijkheden geboden. Uitsluitend de verbeelding, zoals weergegeven op de volgende pagina, en de planregels wijzigen. Ten tijde van de totstandkoming van het hiervoor geldende bestemmingsplan heeft een volledige planologische verantwoording plaatsgevonden voor de functie ‘wonen’. Een dergelijke verantwoording wordt met dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is geduid met een groene contour.

3 JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het bestemmingsplan wordt aangepast. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling wordt geboden die uitsluitend het gebruik van het plangebied ten behoeve van het 'wonen' mogelijk maakt en ten behoeve van 'horeca' (beide categorieën) onmogelijk maakt.

3.2 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. De regels zijn daarom gebaseerd op het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2013).

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 bestemming en de situering van het bestemmingsvlak is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functie. 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.

3.3 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:

Wonen
Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is één grondgebonden woning toegestaan. Aan-huis-gebonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Hierin staan voorwaarden met betrekking tot het oppervlak en de verkeersafwikkeling.

Waarde – Archeologie
Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische middelhoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 1.000 m² en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

Waarde – Cultuurhistorie
De gronden aan de Nieuwlandsedijk 131 behoren tot een 'rijksbeschermd dorpsgezicht'. Ten behoeve van de bescherming hiervan is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen, patronen en gebieden. De bescherming van deze belangen is primair ten opzichte van de enkelvoudige ondergelegen bestemmingen. Behoud en onderhoud gaan voor vernieuwen en ontwikkelen. Dat betekent niet dat er niet mag worden gebouwd. Als er wordt vernieuwd en ontwikkeld moet er worden getoetst aan belangrijke waarden zoals het aantal bouwlagen, de kapvorm en –richting, het materiaalgebruik enzovoort. Pas als er door het bevoegd gezag een schriftelijk positief advies is verkregen van een ter zake deskundige, kan worden overgegaan tot vernieuwing en/of ontwikkeling. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag de begrenzing van de dubbelbestemming kan aanpassen, indien van rijkswege de grenzen zijn aangepast.

Waterstaat – Waterkering
De waterkering wordt door middel van dit artikel primair bestemd en is tevens primair ten opzichte van de overige dubbelbestemmingen. Hiermee wordt de bescherming van de waterkering gegarandeerd. Alvorens het college over een omgevingsvergunning ten behoeve van een samenvallende bestemming beslist, wint zij hierover schriftelijk advies in bij het waterschap of Rijkswaterstaat. Hierdoor kunnen de betrokken belangen worden gecoördineerd en integraal worden afgewogen.

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

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

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

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

De Reparatiewet BZK is op 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet heeft onder meer de wettelijke grondslag weggenomen voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening. Dit betekent onder andere dat voor bestemmingsplannen die nog moeten worden vastgesteld, de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening niet meer van toepassing zijn. Eén van deze stedenbouwkundige bepalingen betreft het regelen van het aspect parkeren. Het is gewenst om de parkeernormen van toepassing te laten blijven op alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is in de bouwregels een regeling opgenomen ten aanzien van het parkeren. De parkeernormen van de gemeente Drimmelen zijn opgenomen in de bijlagen bij de regels.

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

Algemene aanduidingsregels
Door middel van een aanduiding is de geluidzone opgenomen behorende bij het scheepsreparatie- en scheepsconstructiebedrijf, die aanwezig is als gevolg van de aanwijzing in het kader van de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat binnen deze zone de geluidsbelasting op de

gevel van woningen (zowel bestaand als bij uitbreiding en/of nieuwbouw) niet meer dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. In deze regeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag de begrenzing van de zone kan aanpassen indien het hinde veroorzakende bedrijf is gesaneerd of wanneer uit onderzoek blijkt dat de belasting op de gevels lager is dan de voorgrenswaarde.

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Nieuwlandsedijk 131”.

4 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Inleiding

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

4.2 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 vooroverlegpartners. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta, Enexis, Brandweer Midden- en West- Brabant, Gasunie en de regioarcheoloog hebben een vooroverlegreactie gegeven. De ingekomen reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en wettelijk vooroverleg, welke nota is bijgevoegd in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

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.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplan van 15 april 2016 tot en met 26 mei 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn géén inspraakreacties op het bestemmingsplan binnengekomen.

Tervisielegging
Na het wettelijk vooroverleg is dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen tegen dit bestemmingsplan binnengekomen.

Vaststelling
Het bestemmingsplan “Nieuwlandsedijk 131” is vastgesteld op 6 oktober 2016.