

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Dega-terrein” te Lage Zwaluwe



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Dega-terrein” te Lage Zwaluwe

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.5bp17kwistgeldweg-vg01

d.d. : 08-03-2018

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

Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Nationaal beleid	9
2.3	Provinciaal beleid.....	13
2.4	Gemeentelijk beleid	17
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	21
3.1	Inleiding.....	21
3.2	Omgeving van het plangebied	21
3.3	Huidige situatie plangebied	23
4	PLANBESCHRIJVING	25
4.1	Planopzet.....	25
4.2	Stedenbouwkundige structuur	25
4.3	Programma	27
4.4	Verkeer en parkeren	27
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	29
5.1	Inleiding.....	29
5.2	Bodem.....	30
5.3	Waterhuishouding.....	30
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	34
5.5	Natuur	38
5.6	Akoestiek	41
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	42
5.8	Externe veiligheid	46
5.9	Kabels en leidingen	47
5.10	Luchtkwaliteit	48
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	49
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	51
6.1	Inleiding.....	51
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51
7	JURIDISCHE ASPECTEN	53
7.1	Algemene opzet.....	53
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	53
7.3	Bestemmingsplanregels	53
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1	Inleiding.....	57
8.2	Planologische procedure	57

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 5	Nota inspraak en wettelijk vooroverleg

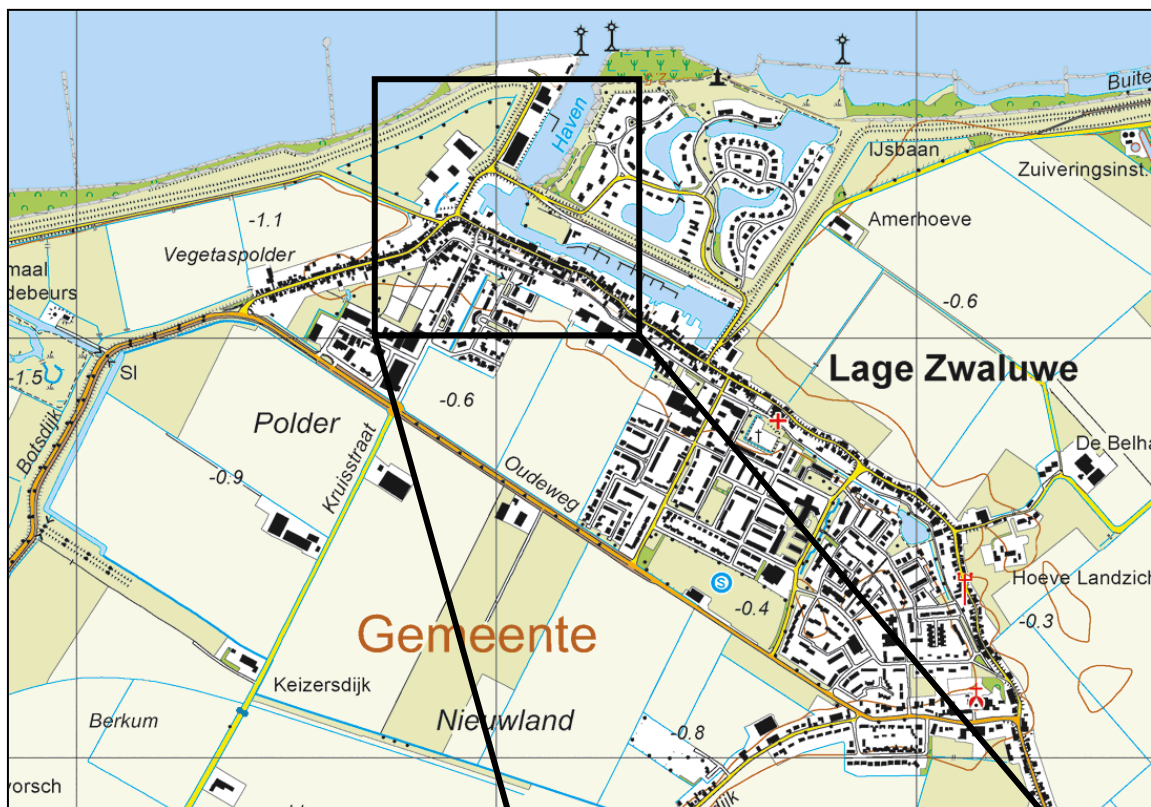
Strukton Milieutechniek, februari 2016

Econsultancy, juli 2017

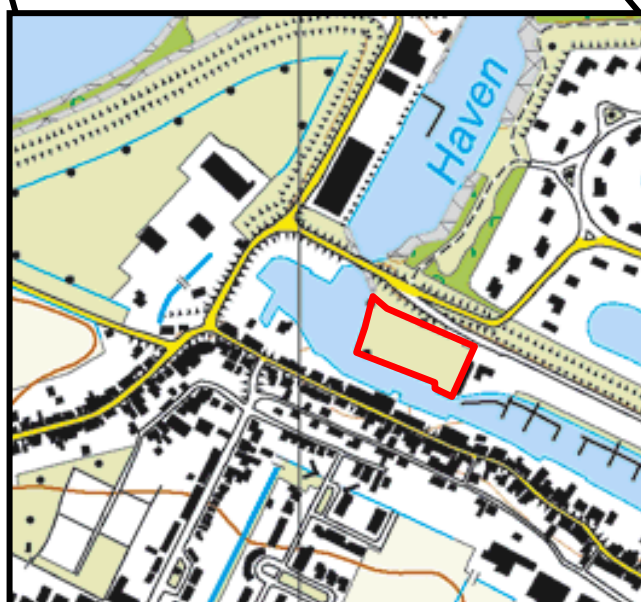
Econsultancy, mei 2017

De Roever, augustus 2017

--



Topografische kaart van Lage Zwaluwe en omgeving. Bron: Basisregistratie Topografie, 2012



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is geduid met een rode contour.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Drimmelen heeft, ten opzichte van de omringende gemeenten, een duidelijk 'groenblauw imago'; natuur en water voeren de boventoon. De gemeente wenst dit beeld te behouden en waar mogelijk te versterken. Daartoe hanteert de gemeente Drimmelen een meerledige ruimtelijke strategie. Eén van de relevante beleidslijnen betreft het stellen van beperkingen voor stedelijke ontwikkeling in het algemeen en de ontwikkeling van bedrijventerreinen in het bijzonder. Ten aanzien van de benutting van ruimte op bestaande bedrijventerreinen en daarnaast de ontwikkeling van nieuw areaal bedrijventerrein geldt dat deze ten dienste dienen te staan aan de uitplaatsing van bedrijven uit de kernen, de groei van lokale bedrijven en voor starters in de gemeente. Voor de vestiging van grote bedrijven of bedrijven die niet meer op de bedrijventerreinen in de gemeente Drimmelen passen, geldt dat binnen de regio Amerstreek wordt gezocht naar een geschikte locatie. Daarnaast streeft de gemeente naar kwaliteitsverbetering, optimale benutting en bereikbaarheid en goede landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen. Revitalisering van bedrijventerreinen gaat vóór uitbreiding. Eén van de andere relevante beleidslijnen betreft het benadrukken van de functie van de gemeente Drimmelen als 'voortuin en poort van de Biesbosch'. De gemeente Drimmelen wenst deze functie te versterken, onder andere door havenontwikkelingen in de dorpen die grenzen aan de Biesbosch. Voor de haven van Lage Zwaluwe, waar diverse bedrijfslocaties aanwezig zijn en tevens gelegen nabij de Biesbosch, is hiervoor in 2014 een "Toekomstplan havengebied Lage Zwaluwe" vastgesteld.

Aanleiding

Aan de Kwistgeldweg, ong., op een centrale plaats in het havengebied van Lage Zwaluwe, is het zogenoemde "Dega-terrein" gelegen. Het terrein is genoemd naar het voorheen hier gevestigde potgrondbedrijf "Dega". De voormalige gemeente Hooge en Lage Zwaluwe heeft, vóór de gemeentelijke herindeling, in 1997 het Dega-terrein aangekocht. Redengevend was de hinder die het bedrijf veroorzaakte voor de (woon)omgeving. Na verplaatsing van het bedrijf Dega zijn diverse ruimtelijke visies gemaakt voor herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie, in het licht van een opwaardering van het totale havengebied van Lage Zwaluwe. De eerste plannen voor herontwikkeling dateren uit 2001. Nadien is in 2007 een concept-visie opgesteld voor herontwikkeling van de haven, welke in de navolgende jaren op onderdelen is aangepast. De gemeenteraad van Drimmelen heeft in 2010 besloten deze visie, later "Structuurvisie Haven Lage Zwaluwe 2010" genoemd, niet vast te stellen. Redengevend hiervoor was de in de visie opgenomen wens om woningen te ontwikkelen in het havengebied in relatie tot de economische laagconjunctuur met een verminderde woningbehoefte tot gevolg. In 2012 is gestart met een herijking van de visie, welke heeft geleid tot het in 2014 vaststellen van het "Toekomstplan havengebied Lage Zwaluwe". Onderdeel van dit toekomstplan is het herontwikkelen van het inmiddels circa 20 jaar lang braakliggende Dega-terrein met nieuwe bedrijvigheid.

Overeenkomstig de ruimtelijke beleidslijnen om bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Drimmelen beter te benutten en daarnaast het benadrukken van de toeristisch-recreatieve functie van de gemeente, zet het "Toekomstplan havengebied Lage Zwaluwe" uit 2014 in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfslocaties in de haven en daarnaast het

gericht verbeteren en toevoegen van toeristisch-recreatieve functies. Ten aanzien van het Dega-terrein worden in het Toekomstplan diverse functies mogelijk geacht, dit varieert van woningbouw tot horeca, recreatie, maatschappelijke voorzieningen en het gedeeltelijk afgraven van het terrein. In zijn algemeenheid geldt dat, als gevolg van de ligging van het terrein in het hart van de haven, de belevingswaarde van het terrein optimaal dient te zijn. De inrichting dient te passen bij de bestaande dorpse schaal en tevens dient er rekening te worden gehouden met bestaande bedrijven in de haven. Een meer concrete inrichting van het terrein dient te blijken uit een nadere uitwerking op het ruimtelijk schaalniveau van het Dega-terrein.



Ruimtelijke visie Dega-terrein Lage Zwaluwe (2016)

In 2016 is, als uitwerking van het “Toekomstplan havengebied Lage Zwaluwe”, een ruimtelijke visie opgesteld voor het Dega-terrein. In deze ruimtelijke visie wordt op hoofdlijnen invulling gegeven aan de randvoorwaarden als opgenomen in het Toekomstplan. Tevens wordt in deze visie gekozen voor het behoud van het bestaande gebruik van de gronden als bedrijfslocatie. In tegenstelling tot andere delen van het havengebied wordt echter ingezet op bedrijvigheid die past in het toeristisch-recreatieve profiel van de gemeente. Beoogd wordt dat uitsluitend watersportgerelateerde bedrijvigheid zich ter plaatse van het Dega-terrein kan vestigen. Daarnaast wordt voorgenomen de openbare ruimte op een hoogwaardige manier in te richten.

Doel bestemmingsplan

De gemeente Drimmelen streeft naar het behouden en versterken van het ‘groenblauwe imago’. Onderdeel hiervan vormt een verbetering van de ruimtelijke relaties tussen de kernen van de gemeente en Nationaal Park “De Biesbosch”, dat is gelegen ten noorden van de Amer. Het verbeteren van de ruimtelijke relaties heeft met name betrekking op het verbeteren van de bereikbaarheid van “De Biesbosch” voor recreanten. Gelet op de kwetsbaarheid van het

natuurgebied De Biesbosch is het gewenst om de mate van bereikbaarheid te doseren via zogenaamde 'poorten', aantrekkelijke toegangspunten voor recreanten. Eén poort is voorzien in de jachthaven van Drimmelen, de andere poort is voorzien in de jachthaven van Lage Zwaluwe. Waar de jachthaven en bijbehorende wateren in Drimmelen nagenoeg uitsluitend worden gebruikt voor de pleziervaart, zijn de wateren in Lage Zwaluwe zowel in gebruik bij de beroepsvaart (bedrijvigheid) als de pleziervaart.

De combinatie van beroepsvaart en pleziervaart in de haven van Lage Zwaluwe leidt tot een complexere opgave tot realisatie van een aantrekkelijke 'poort' naar De Biesbosch voor recreanten. Overwogen is dat het niet realistisch is om de van oudsher aanwezige beroepsvaart uit de haven van Lage Zwaluwe te weren. Om die reden hanteert de gemeente Drimmelen een strategie tot ten eerste de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de in de haven aanwezige bedrijvigheid en ten tweede tot realisatie van toeristisch-recreatieve voorzieningen in en rondom het havengebied. Deze strategie leidt tot de volgende keuzes ten aanzien van het Dega-terrein:

- het toestaan van het gebruik van gronden ten behoeve van uitsluitend watersportgerelateerde bedrijvigheid in een lage milieucategorie, met daarbij behorende bedrijfswoningen;
- het toestaan van het bebouwen van het zuidelijk deel van het Dega-terrein, waarbij de representatieve zijde van de bebouwing is gericht op het water en waarbij de aard en omvang aansluit op de dorpse schaal van Lage Zwaluwe;
- het, indien technisch mogelijk in verband met de functie van een deel van het terrein als waterkering, afgraven van het westelijk deel van het terrein ten behoeve van de aanleg van extra ligplaatsen voor de pleziervaart;
- een duurzame inrichting van de openbare ruimte door middel van de aanleg van groenvoorzieningen en daarnaast, gericht op het beoogde gebruik, de realisatie van voldoende parkeerplaatsen.

Op basis van deze keuzes is voor het Dega-terrein in 2016 een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Reikwijdte bestemmingsplan

De twee eerstgenoemde keuzes ten aanzien van de herontwikkeling van het Dega-terrein leiden tot aanpassing van de juridisch-planologische regeling, nu het vigerende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2013) deze keuzes niet toelaat. De derde keuze maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan, omdat de technische haalbaarheid hiervan nog niet duidelijk is. De vierde keuze is mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voornoemde keuzen. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van uitsluitend watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten in het plangebied, andere bedrijfsactiviteiten worden niet langer toegestaan;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de in het opgestelde stedenbouwkundige plan beoogde bebouwingsstructuur, waarbij als uitgangspunt geldt dat maximaal drie bouwpercelen kunnen worden gerealiseerd;
- het juridisch-planologisch blijven borgen van de beschermingszone van de in het noordelijk deel van het plangebied gelegen primaire waterkering.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied maakt deel uit van het artefactueel morfologisch patroon van Lage Zwaluwe. Lage Zwaluwe bestaat uit een langgerekte lintbebouwde structuur op een dijklichaam (bovenstraat bestaande uit Nieuwlandsedijk, Kerkstraat, Dorpsstraat), met ten zuiden daarvan monofunctionele woongebieden. Ten noorden van dit bebouwingslint is de (jacht)haven van Lage Zwaluwe gelegen, welke (jacht)haven uitkomt in de buitenhaven die in verbinding staat met de Amer. Tussen de jachthaven, de buitenhaven en de Amer is het ruim opgezette woongebied Princenhil gelegen. Aan de westzijde van de buitenhaven zijn diverse watergebonden bedrijven gevestigd. Het plangebied is gesitueerd 'in de oksel' van de overgang tussen (jacht)haven en buitenhaven, tussen het woongebied Princenhil in het noorden en het bebouwingslint van Lage Zwaluwe in het zuiden. Het plangebied is op een centrale locatie in het havengebied gelegen.



Luchtfoto van de overgang tussen (jacht)haven in het zuidoosten en de buitenhaven in het noordwesten. De ligging van het plangebied is geduid met een rode contour.

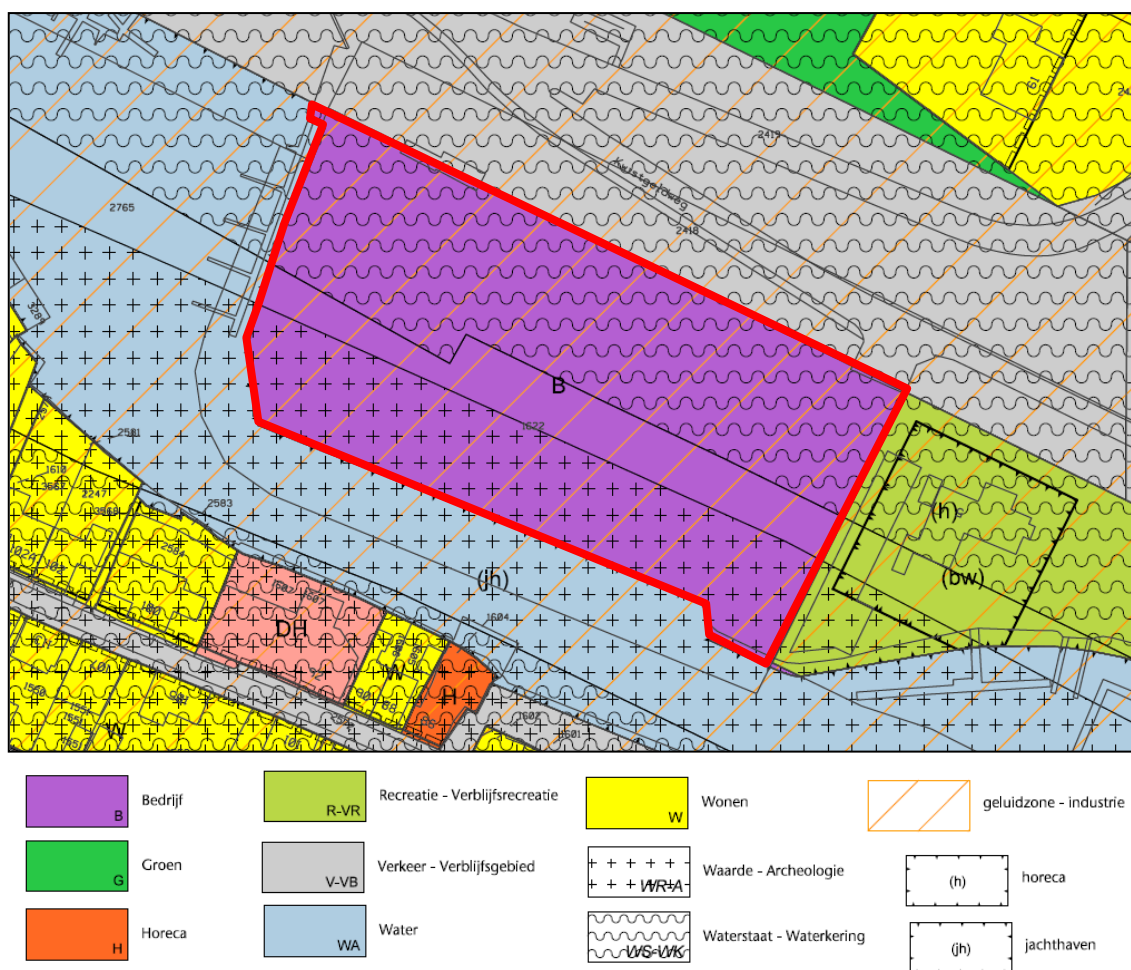
Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, perceelnummer 1622. De delen van het perceel die deel uitmaken van de haven (water) maken geen deel uit van het plangebied. Uitsluitend de gronden (land) zijn onderdeel van het plangebied. Het plangebied omvat de gronden die in het vigerende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2013) zijn bestemd als "Bedrijf". Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door het water van de (jacht)haven. In het oosten grenst het plangebied aan het terrein van de jachthaven Crezée. In het noorden grenst het plangebied aan de Kwistgeldweg met de daaromheen gelegen gronden die in gebruik zijn als grasland en parkeervoorziening. De plangrens is gelegen ten noorden van de op het dijklichaam gelegen opgaande begroeiing.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” als vastgesteld op 21 maart 2013. De gronden zijn bestemd als ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegelaten uit ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Gelet op de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn veel verschillende bedrijfsactiviteiten ter plaatse mogelijk. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen toegestaan. Hoofdgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied is op de verbeelding géén bouwvlak weergegeven, zodat in het geheel géén bebouwing (m.u.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde) mag worden opgericht. Ook ontbreekt de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de verbeelding, waardoor ook de functie ‘wonen’ ter plaatse niet is toegestaan. Tot slot is ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen en ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Ter plaatse is tevens de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone – Industrie’ opgenomen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” als vastgesteld op 21 maart 2013. De ligging van het plangebied is weergegeven met een rode contour.

Beoordeling

Het is binnen de bestemming 'Bedrijf' toegestaan om gronden te gebruiken ten behoeve van watersportgerelateerde bedrijvigheid. Daarnaast worden ook andere bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet uitgesloten, waardoor het juridisch-planologisch mogelijk is dat zich ter plaatse niet watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten vestigen. Gelet op de beoogde herontwikkeling tot gebied voor watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten dient de bestemmingsregeling te worden 'vernauwd'. Omdat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen op de verbeelding is géén bebouwing (m.u.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde) toegestaan. Om het stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dienen ter plaatse bouw mogelijkheden te worden opgenomen. Het is gewenst om bij ieder van de te vestigen bedrijven één bedrijfswoning toe te staan. Het is ter plaatse van het plangebied thans niet mogelijk om bedrijfswoningen op te richten. Het noordwestelijk gelegen deel van Lage Zwaluwe maakt deel uit van de geluidzone die rondom 'industrieterrein' "Buitenhaven" is gelegen. Abusievelijk is de aanduiding 'Geluidzone – Industrie', naast de gronden rondom het 'industrieterrein', toegekend aan de gronden die zélf behoren tot het 'industrieterrein' "Buitenhaven". De gronden die tot het 'industrieterrein' behoren maken echter wettelijk gezien géén deel uit van de geluidzone. Het Dega-terrein behoort tot het 'industrieterrein' "Buitenhaven". Gelet hierop dient alhier géén aanduiding "Geluidzone – Industrie" te worden opgenomen. Deze aanduiding wordt niet overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief tot herontwikkeling van het Dega-terrein tot uitsluitend een gebied met watersportgerelateerde bedrijvigheid, op basis van het daarvoor opgestelde stedenbouwkundige plan en met inbegrip van bedrijfswoningen, niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om het voornemen mogelijk te maken is een nieuwe juridisch-planologische regeling noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze regeling.

1.4 Leeswijzer

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

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie 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 radarverstoringsgebied). 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 radarverstoringsgebied 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), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
 - b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
 - c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
 - d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
 - e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?
-
- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
 Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een

ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² mogelijk. Gelet hierop is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het vigerende bestemmingsplan bestemd de gronden ter plaatse van het plangebied in het geheel als 'Bedrijf', dit betreft een oppervlakte van 6.478 m². In het onderhavige bestemmingsplan is het oppervlak van de bestemming 'Bedrijf' teruggebracht tot 2.567 m² (westelijk bestemmingsvlak 'Bedrijf – Watersport': 1.098 m², oostelijk bestemmingsvlak 'Bedrijf – Watersport': 1.469 m²). In het vigerende bestemmingsplan zijn alle bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot ten hoogste milieucategorie 2, toegestaan binnen het plangebied. In het onderhavige bestemmingsplan worden uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan voor zover die zijn aan te merken als 'watersportgerelateerd'. Dit houdt een aanzienlijke beperking van de hoeveelheid uit te oefenen bedrijfsactiviteiten in. Het vigerende bestemmingsplan laat in het geheel géén gebouwen toe ter plaatse van het plangebied. Het onderhavige bestemmingsplan laat een maximum oppervlak van 660,8 m² (westelijk bouwvlak: 100% van 196 m² = 196 m²; oostelijk bouwvlak: 80% van 581 m² = 464,8 m²) aan gebouwen toe (footprint). De planologisch toegestane hoeveelheid bebouwing neemt daarmee toe. Gelet op het terugbrengen van het oppervlak van de bestemming 'Bedrijf', het inperken van de gebruiksrechten en het toevoegen van slechts 660,8 m² (maximaal) aan gebouwen geldt dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling vanwege de kleinschalige omvang (beschouwd in verhouding tot het vigerende bestemmingsplan) niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden geclassificeerd.

Daarnaast geldt dat het onderhavige plan eveneens géén nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, gezien de specifieke omstandigheden van het geval. Zo is het thans mogelijk om gronden geheel te verharderen en daarnaast in gebruik te nemen ten behoeve van op- en overslagactiviteiten (vergelijk met de voorheen aanwezige hinderlijke op- en overslag van potgrond van bedrijf Dega). In de onderhavige juridisch-planologisch mogelijk te maken situatie wordt beoogd het terrein groen in te richten. De hoeveelheid verharding wordt daarbij beperkt en de toegestane bebouwing is slechts beperkt wat betreft footprint en bouwhoogte. De ruimtelijke uitstraling is bovendien beperkt omdat het noordelijk deel van Dega-terrein, alwaar thans volwassen opgaand groen aanwezig is, wat betreft inrichting ongewijzigd blijft. Vanwege de ligging alhier van een primaire waterkering geldt dat hier geen bebouwing of diepwortelende beplanting mag worden aanbracht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. De onderhavige ontwikkeling is niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

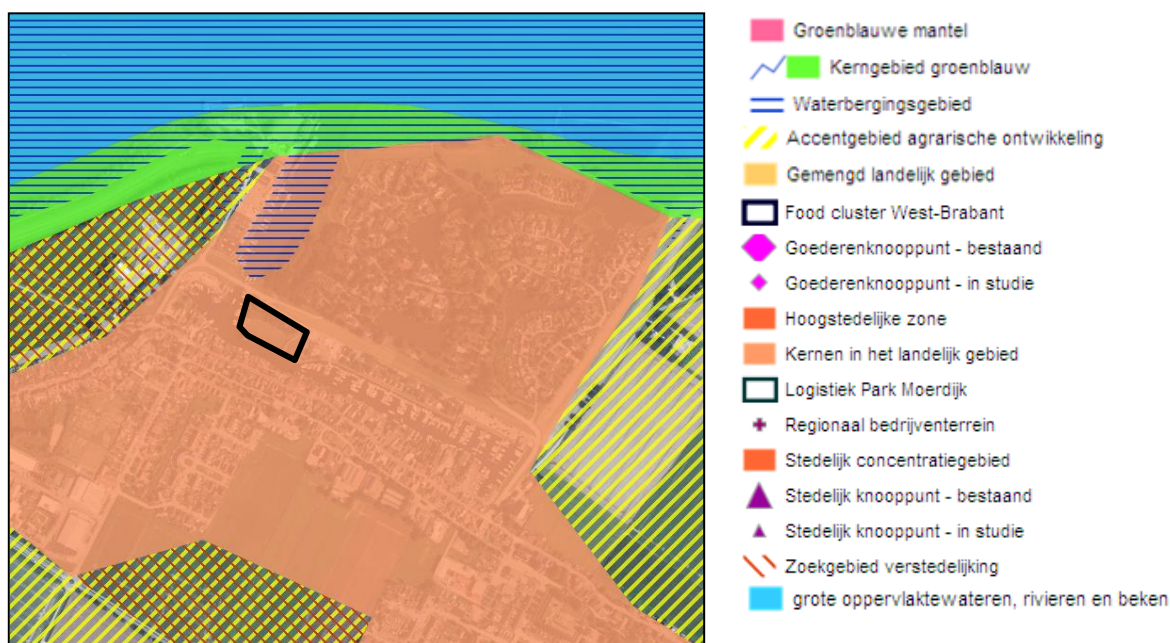
2.3 Provinciaal beleid

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 aaneengesochte 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.



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

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeus aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden

uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Noord-Brabant is gestoeld op het principe de natuurlijke basis van de provincie en de daarop volgende ontwikkeling voor de toekomst herkenbaar te laten blijven. Verstedelijking dient in dat kader zoveel mogelijk plaats te vinden op de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens vormt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn namelijk, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgerektheid van deze 'Naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant vervolgens verspreid over de provincie plaatsgevonden.

In het volgende ruimtelijk beleid heeft suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). De Provincie wil deze ontstaansgeschiedenis van het Brabantse nederzettingenpatroon herkenbaar laten blijven: stad en land zijn in Noord-Brabant dan altijd onder handbereik. In het 'kralensnoer van steden' en in de 'overige stedelijke concentraties op het zand' wordt daarom de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze gebieden eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden geduid als 'stedelijke concentratiegebieden'. Alle overige kernen zijn aangewezen als 'kern in het landelijke gebied'.

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 werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen 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.

Het Dega-terrein is centraal gelegen in de 'kern in het landelijk gebied'. Het Dega-terrein betreft een (voormalige) bedrijfslocatie op een centrale plaats in het havengebied van Lage Zwaluwe die reeds 20 jaar braak ligt. De gronden zijn ingezaaid met gras, daarnaast is een Toeristische Overstap Plaats (TOP) aanwezig, een knooppunt van wandel- en fietsroutes. De gronden binnen het plangebied kunnen zorgvuldiger worden gebruikt door middel van intensivering van het ruimtegebruik. Intensivering van het ruimtegebruik kan plaatsvinden door het toevoegen van bebouwing en gebruiksintensieve functies. Door revitalisering van deze 'binnenstedelijke' bedrijfslocatie, door middel van het toestaan van uitsluitend watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten, wordt voorkomen dat nieuwe ruimte voor verstedelijking buiten Lage Zwaluwe moet worden aangesneden. Daarnaast wordt door het onderhavige plan de ruimtelijke kwaliteit van het havengebied van Lage Zwaluwe verbeterd.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen de beleidslijn voor 'kernen in het landelijke gebied' en voldoet daarmee aan het beleid als opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.

Verordening ruimte 2014 (2014)

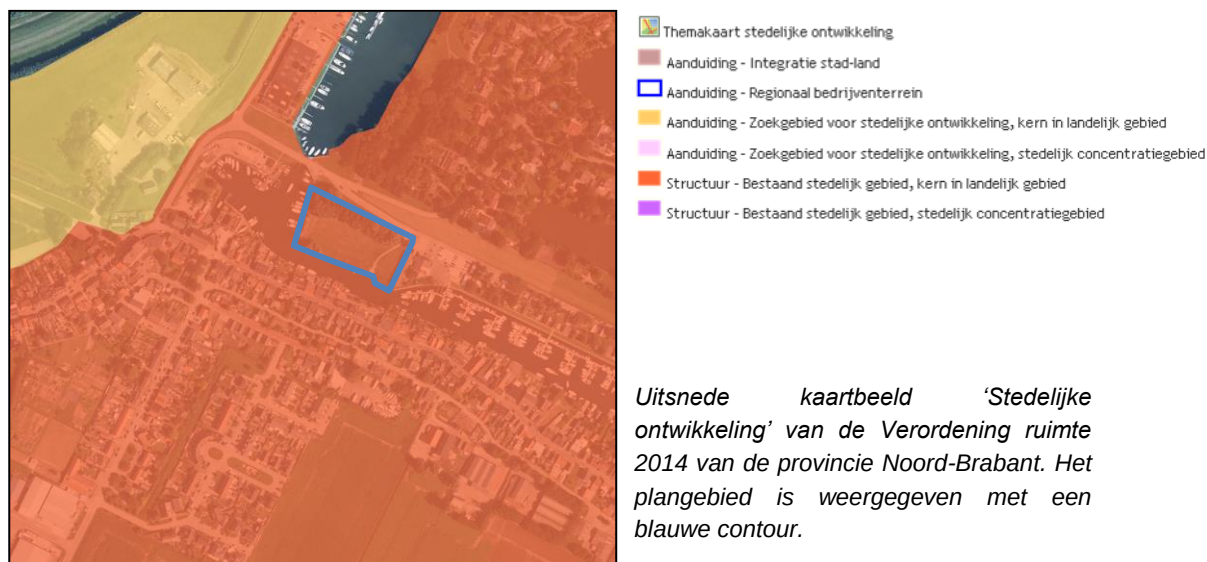
Algemeen

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; een actualisatie van de Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015. Nadien is de Wijziging Verordening ruimte, Veegronden 2016 vastgesteld alsmede enkele aanpassingen van het kaartbeeld van de Verordening ruimte 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

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 4.2 en artikel 4.6. 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 4.5 is niet van toepassing omdat het Dega-terrein gelet op de oppervlakte van ca. 8000 m² niet is aan te merken als een 'bedrijventerrein' als bedoeld in de Verordening ruimte 2014 (bedrijventerrein is gedefinieerd als een terrein met een bruto oppervlakte van minstens 1 hectare). Artikel 4.8 is

eveneens niet van toepassing, omdat het onderhavige bestemmingsplan géén concentratie van detailhandelsvestigingen toelaat. Uitsluitend wordt, als onderdeel van een ruimere bestemmingsregeling, de mogelijkheid geboden voor enkele solitaire detailhandelsvestigingen voor watersportgerelateerde artikelen.



Hoofdstuk 3: Structuren

Artikelen 4.2 / 4.6: Bestaand stedelijk gebied / Bedrijven in kernen in landelijk gebied

Toetsingskader

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 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 op basis van art. 4.2 Vr 2014 de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving én andere artikelen van de Vr 2014 – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. In artikel 4.6 Vr 2014 zijn specifieke regels opgenomen voor bedrijven die zijn gevestigd in kernen in het landelijk gebied. Hoofdregel is dat in deze kernen bouwpercelen van bedrijven maximaal 5000 m² bedragen.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is geheel gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Er wordt voorzien in het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling in de hoedanigheid van uitsluitend watersportgerelateerde bedrijvigheid in daartoe op te richten kleinschalige bedrijfsbebouwing. Binnen het plangebied, circa 6500 m² groot, wordt de vestiging van maximaal drie bedrijven toegestaan. Als gevolg van de bestemmingsverdeling, wordt géén van de bouwpercelen groter dan 5000 m². Gelet hierop wordt voldaan aan de regels inzake bedrijven in kernen in landelijk gebied.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied wordt de grootte van bouwpercelen zodanig beperkt, dat géén bouwpercelen groter dan 5000 m² ontstaan.

*Hoofdstuk 2: Algemene regels*Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*Toetsingskader*

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording 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, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik geldt in ieder geval dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen laten plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de betrokken gronden en de omgeving en dient de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving.

Beoordeling

Het Dega-terrein betreft een voormalige bedrijfslocatie van het voorheen hier gevestigde potgrondbedrijf Dega. Vanwege milieuhinder is dit bedrijf verplaatst. Sinds de aankoop van het terrein door de voormalige gemeente Hooge en Lage Zwaluwe in 1997 liggen de gronden braak. Door het ontbreken van bebouwingsmogelijkheden (m.u.v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde) is de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van het terrein laag. Door het toevoegen van bebouwingsmogelijkheden en het beperken van de gebruiksrechten tot uitsluitend watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Hierdoor wordt het mogelijk de gronden intensiever te gebruiken op een wijze die past bij de aanwezige omgevingskwaliteiten (water). Een intensiever gebruik draagt bij aan het verlevendigen van het dorp en benutten van de toeristisch-recreatieve potentie van het gebied. Onderhavig plan voorziet enerzijds in een afname van het ruimtebeslag (verkleinen bestemming 'Bedrijf') en anderzijds in een toename van het ruimtebeslag door bebouwing toe te staan. De beoogde functies dienen gebruik te maken van bebouwing om de bedrijfsactiviteiten uit te kunnen voeren, om die reden is het feitelijk onmogelijk om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. De onderhavige ontwikkeling is passend in de omgeving. In deze toelichting wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in voldoende mate invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

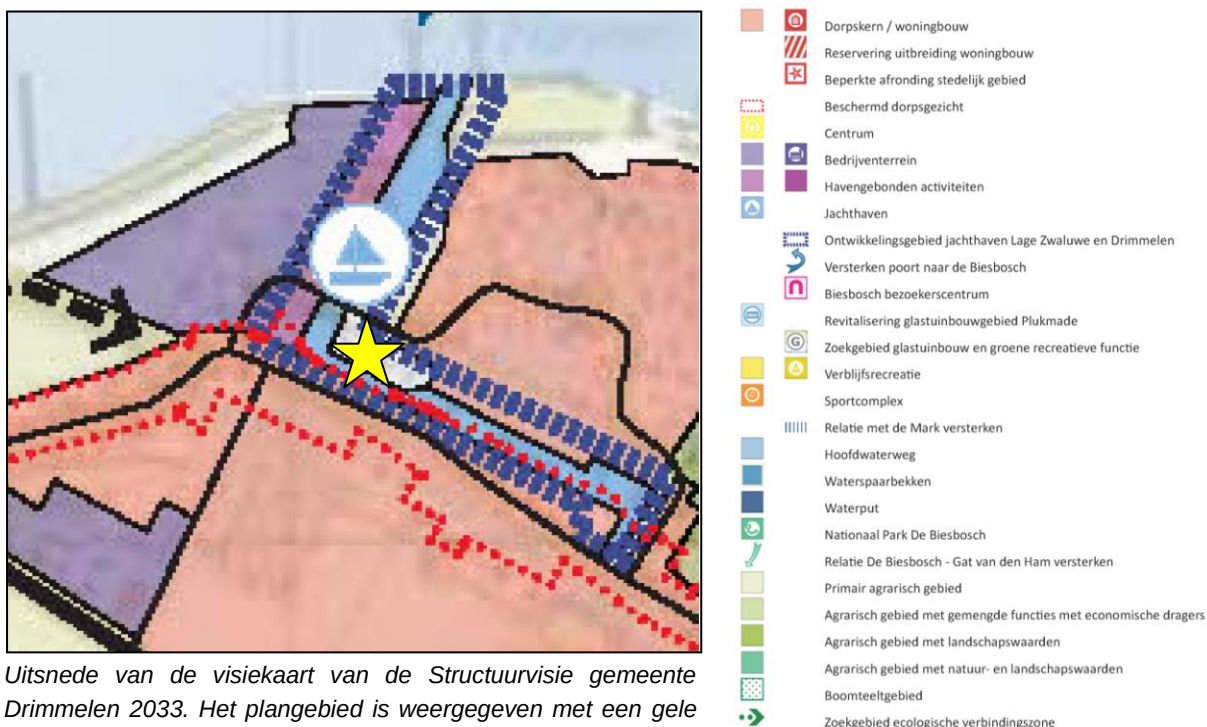
2.4 Gemeentelijk beleid**Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 (2014)***Toetsingskader*

Op 27 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 beleid rondom het thema 'werken' zet de gemeente Drimmelen nadrukkelijk in op het 'groenblauwe imago' van de gemeente. Dit houdt in dat de gemeente inzet op het behoud van de vitaliteit van de acht bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente en dat er, indien noodzakelijk, ruimte bestaat voor uitbreiding van deze bedrijventerreinen. De ruimte op bedrijventerreinen is hierbij bedoeld voor uitplaatsing van bedrijven uit de kernen, de groei van lokale bedrijven en voor starters in de gemeente. Voor de vestiging van grote bedrijven of bedrijven die niet meer op de bestaande bedrijventerreinen passen, werkt de gemeente samen met de regio Amerstreek om een geschikte locatie te vinden. Een geschikte locatie kan zijn een bedrijventerrein in Moerdijk, Oosterhout of Geertruidenberg. Bij het vitaal houden en ontwikkelen van bedrijventerreinen streeft de gemeente naar kwaliteitsverbetering, optimale benutting en bereikbaarheid en een goede landschappelijke inpassing.

Beoordeling

Het Dega-terrein is op de structuurvisiekaart gelegen in een gebied dat niet nader is geduid. Het gebied behoort niet tot de dorpskern en eveneens niet tot het bedrijventerrein "Buitenhaven". Wél is het gebied gelegen binnen het 'Ontwikkelingsgebied jachthaven Lage Zwaluwe en Drimmelen'. Binnen deze zone wordt beoogd toeristisch-recreatieve functies te vestigen. Door het ontbreken van een onderliggende structuur kunnen deze functies zowel behoren tot een dorpskern als tot een bedrijventerrein. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied watersportgerelateerde bedrijvigheid mogelijk. Deze bedrijvigheid is gelet op de aard, omvang en ruimtelijke uitstraling zowel inpasbaar op een bedrijventerrein als in een dorpskern. Door het criterium van 'watersportgebondenheid' wordt verzekerd dat het uitsluitend bedrijvigheid betreft die bijdraagt aan het toeristisch-recreatieve functioneren van het havengebied van Lage Zwaluwe. Ter plaatse van het plangebied wordt eveneens beoogd de openbare ruimte in te richten ten behoeve van verblijf. Zo worden groenvoorzieningen, paden en steigers aangelegd. Deze inrichting past bij de gewenste havenontwikkeling van Lage Zwaluwe.



Conclusie

Het voorliggende initiatief tot realisatie van watersportgerelateerde bedrijvigheid is passend in het generieke gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Toekomstplan Havengebied Lage Zwaluwe 2014 (2014)

Toetsingskader

Op 21 mei 2014 heeft de gemeenteraad van Drimmelen het Toekomstplan Havengebied Lage Zwaluwe vastgesteld. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de huidige ruimtelijke kwaliteit van het gebied te wensen over laat, zeker in het perspectief van de 'groen-blauwe gemeente' en de toeristische potenties die het gebied herbergt in relatie tot de beleidsambities van de gemeente. Reeds sinds 2001 vindt er planvorming plaats over de ruimtelijke inrichting van de gehele haven van Lage Zwaluwe, waaronder de bedrijfsgronden aan de Buitenhaven. Als gevolg van verschillende factoren zijn diverse plannen niet tot uitvoering gekomen. In 2014 is, gelet op de huidige omstandigheden, in samenspraak met alle belanghebbenden het "Toekomstplan havengebied Lage Zwaluwe 2014" (verder: Toekomstplan) opgesteld.

Beoordeling

Het Toekomstplan voorziet, na afstemming van alle belanghebbenden in het havengebied van Lage Zwaluwe, in een meer concrete ruimtelijke visie op het in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen 'Ontwikkelingsgebied jachthaven Lage Zwaluwe en Drimmelen'. In het Toekomstplan worden verschillende delen van het havengebied onderscheiden, daarbij verschil makende tussen terreinen in gebruik bij de beroepsvaart, pleziervaart, bewoners en anderen. Ten aanzien van het Dega-terrein wordt geen duidelijke functionele ontwikkelingsrichting aangegeven. Verschillende functies worden mogelijk geacht, zoals woningbouw, recreatie, horeca en maatschappelijke functies. In zijn algemeenheid geldt dat, ongeacht welke functie wordt gerealiseerd, een optimale gebruiks- en belevingswaarde voor het terrein wordt nagestreefd gezien de ligging van het terrein in het hart van de haven. Dit houdt in dat iedereen de haven moet kunnen beleven door er zicht op te hebben, er langs te kunnen wandelen en / of fietsen en dat er afdoende voorzieningen zijn om er te kunnen verblijven. Op het Dega-terrein wordt een concentratie van openbare voorzieningen beoogd, zoals een openbare havenkade, een Toeristisch Opstap Punt (TOP) en daarnaast bijvoorbeeld speelvoorzieningen. Daarnaast dient de inrichting te passen bij de dorpse schaal en dient rekening te worden gehouden met in de omgeving aanwezige bedrijvigheid. In het Toekomstplan wordt ook aangegeven dat bebouwing zich aan de zuidzijde van het terrein dient te concentreren, gelet op de ligging van het noordelijke deel ter plaatse van een primaire waterkering. In het Toekomstplan wordt ook de mogelijkheid open gehouden om een deel van het terrein af te graven om zodoende meer ligplaatsen voor de pleziervaart te realiseren.

Het Toekomstplan biedt ruimte voor meerdere inrichtingsvarianten van het Dega-terrein. Op basis van een in 2016 opgestelde ruimtelijke visie is een stedenbouwkundig plan voor het Dega-terrein opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan gaat uit van het realiseren van kleinschalige bebouwing aan de zuidzijde van het terrein. Hierdoor wordt rekening gehouden met de primaire waterkering aan de noordzijde van het gebied en wordt tevens aangesloten bij de dorpse schaal van Lage Zwaluwe. De maximale bouwhoogte betreft 9 meter. De bebouwing wordt gerealiseerd in meerdere afzonderlijke bouwmassa's, zodat er ruimte ontstaat voor een groene inrichting en zicht vanaf het zuiden op de aanwezige opgaande begroeiing. Rondom de gebouwen kunnen paden, groen- en speelvoorzieningen worden aangelegd. Het terrein kan worden gebruikt voor watersportgerelateerde bedrijvigheid. Ter plaatse worden uitsluitend

bedrijven toegestaan die een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Lage Zwaluwe. Dit betreft bijvoorbeeld bedrijven die watersportgerelateerde artikelen verkopen of verhuren, bedrijven die (kleinschalig) rondvaarten of cursussen organiseren, een scheepsmakelaar of die kleinschalige reparaties aan vaartuigen verrichten. Deze functies zorgen voor een intensiever gebruik van het terrein, waardoor een optimale gebruiks- en belevingswaarde van het terrein wordt bereikt.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een inrichting van het gebied mogelijk die in overeenstemming is met de inrichting als voorgesteld in het Toekomstplan.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor het plangebied zelf.

3.2 Omgeving van het plangebied

Gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen is in 1997 ontstaan als gevolg van een samenvoeging van een aantal kleinere gemeenten. De gemeente bestaat uit zes dorpen, te weten Drimmelen, Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe, Made, Terheijden en Wagenberg. Daarnaast zijn er nog enkele buurtschappen in de gemeente gelegen. De gemeente is te karakteriseren als een plattelandsgemeente waarin de toeristische sector en de agrarische sector belangrijke economische pijlers zijn.

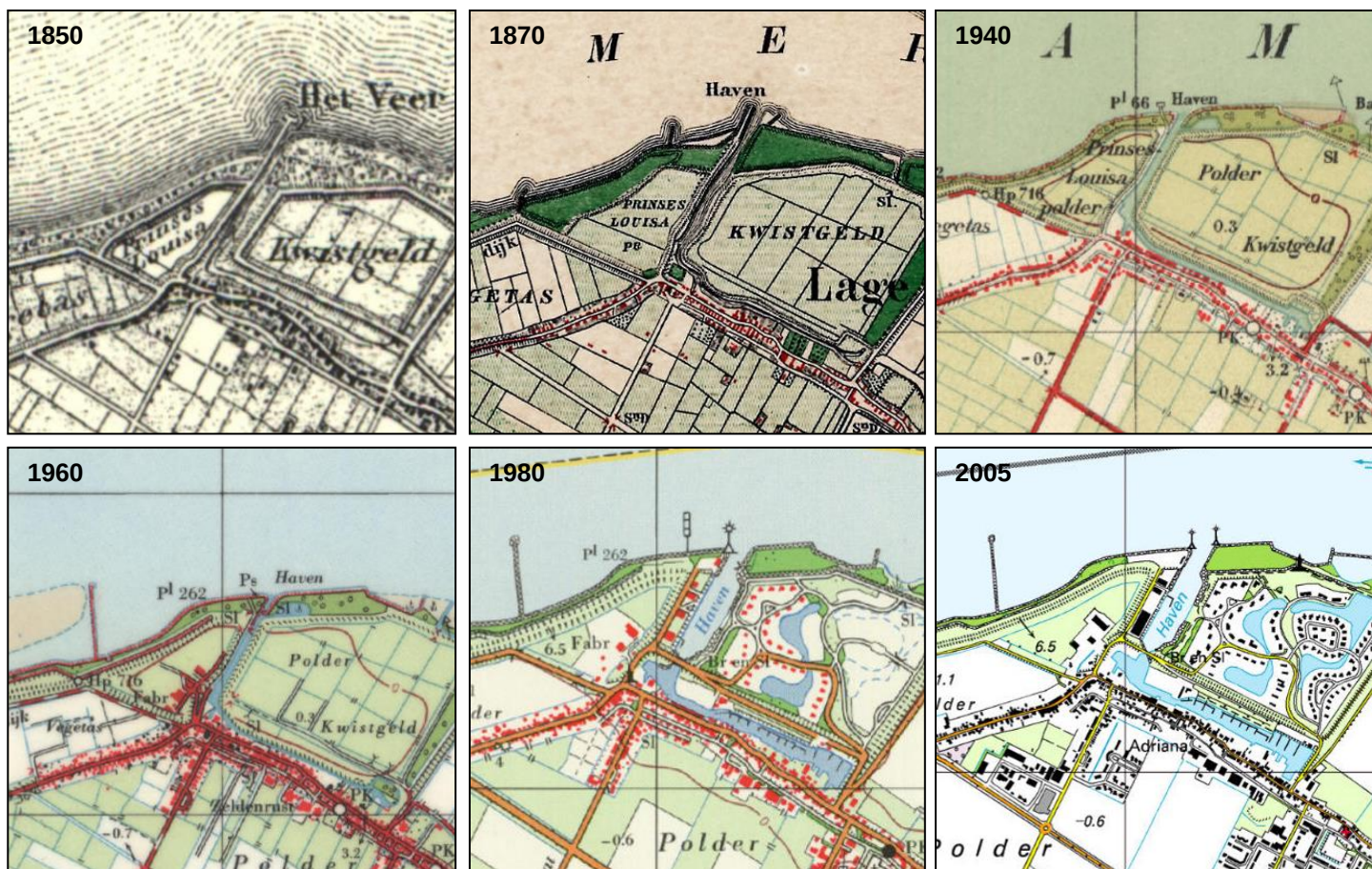
Lage Zwaluwe

Ontstaansgeschiedenis nederzetting en haven

Aanleiding voor de ontwikkeling van de kern Lage Zwaluwe was dat, na lange strijd tegen het water, een groot water- en veengebied werd ontgonnen. De eerste bebouwing ontstond reeds in de 12^e eeuw, veelal als boerderijclusters op dijken. Lage Zwaluwe is ontstaan op de westelijke bedijking van de Zuid-Hollandse Waard. Bebouwing van de dijk ontstond in de nabijheid van de huidige haven. Pas na een lange periode van dijkdoorbraken en hernieuwde drooglegging van met name venige delen, begon men de polders in te richten voor agrarisch gebruik. De bijbehorende boerderijen werden verspreid in de polders gevestigd. Van vorming van agrarische nederzettingen buiten de dijklinten is dan ook geen sprake. Ondanks de veelal matige bevaarbaarheid van watergangen, ontstonden toch vrij snel de eerste havenactiviteiten rond de bestaande haven. Rond de haven nam de handel en aanverwante bedrijvigheid als transport, opslag, verwerking en horeca toe. De industriële ontwikkeling rond de Binnen- en Buitenhaven is, in ieder geval van oorsprong, sterk gerelateerd aan de beroepsvaart. De groeiende bevolking was echter hoofdzakelijk werkzaam in de agrarische sector. Daarnaast leverde de verwerking van griendhout en het bevissen van grote open wateren werkgelegenheid op. Door overbevissing, bevuilding en de natuurlijke verzanding van de wateren liep de hoeveelheid vis gestaag terug. In Lage Zwaluwe zagen vissers vooral brood in riet en biezen. Deze handel werd in De Biesbosch gesneden en gehakt. Na de stormvloed in 1953 herschiep Rijkswaterstaat de delta. Aan de rietcultuur en de nog overgebleven traditionele visserij kwam een eind. Waar in het nabijgelegen Drimmelen nadien vol werd ingezet op het stimuleren van het toerisme, bijvoorbeeld door het plaatselijk verlagen van de Ameroever en de realisatie van een grootschalige jachthaven, werd het havengebied van Lage Zwaluwe jarenlang niet ontwikkeld of kwamen er slechts kleinschalige recreatieve initiatieven. Als gevolg hiervan is het havengebied van Lage Zwaluwe te kenmerken als een menging tussen bedrijvigheid actief in de beroepsvaart en industriële sector en bedrijvigheid actief in de toeristisch-recreatieve sector.

Ruimtelijke structuur havengebied

Karakteristiek voor Lage Zwaluwe is dat het aan de rivier de Amer ligt en een haven heeft. Beide zijn echter niet beleefbaar in het dorp. Dit is historisch zo gegroeid; de haven lag buitendijks, het dorp ontwikkelde zich in eerste instantie op de dijk en latere uitbreidingen vonden binnendijks plaats. De Binnenhaven, het dichtste bij het dorp gelegen, wordt aan de zuidzijde begrensd door de Nieuwlandsedijk. Alleen de achterkanten van de bebouwing van de Nieuwlandsedijk zijn aan de haven gelegen en door de gesloten bouwwijze is er weinig zicht op het water. Er is nauwelijks toegang tot het water vanaf de dijk mogelijk. De noordzijde van de Binnenhaven is grotendeels onbebouwd: hier ligt het voormalige Dega-terrein. De Deltadijk loopt hier achterlangs en schermt de daarachter gelegen woonwijk Princenhil van de haven (en het dorp) af. Ten noorden van de Binnenhaven is de Buitenhaven gelegen. Waar de Binnenhaven grotendeels een oost-west gericht verloop heeft, kent de Buitenhaven een verloop van noord naar zuid. De Buitenhaven grenst direct aan de Amer. Beide havens hebben een geheel verschillend karakter. Zo is de Binnenhaven meer gericht op de pleziervaart en is de Buitenhaven meer gericht op de beroepsvaart. Aangezien de pleziervaart ook gebruik moet maken van de Buitenhaven om de Binnenhaven te bereiken, zullen beide gebruikers rekening met elkaar moeten houden.



Historisch-topografische kaarten van het noordelijk deel van Lage Zwaluwe. Zichtbaar is de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Per kaart is het jaartal van opname opgenomen.

Binnenhaven en Dega-terrein

De Binnenhaven is gelegen ten zuiden van de primaire waterkering; middels een onderdoorgang wordt de Binnenhaven verbonden met de Buitenhaven en vervolgens de Amer.

De Binnenhaven betreft een langgerekt water met een oost-west gericht verloop. Het water wordt ingesloten door dijklichamen. In het zuiden grenzen de woningen met bijbehorende tuinen die zijn gelegen aan het dorpslint van Lage Zwaluwe (gelegen op een dijklichaam) direct aan het water. Ten noorden van het water is een strook grond gelegen tussen de Binnenhaven en de primaire waterkering. Deze gronden zijn grotendeels in gebruik bij jachthaven Crezée. Het meest westelijke deel van deze gronden betreft het Dega-terrein. Dit terrein is enkele decennia in gebruik geweest als op- en overslagterrein van potgrondbedrijf Dega. Er lagen op het terrein grote bergen potgrond opgeslagen. Als gevolg van hinder die het bedrijf voor de omgeving veroorzaakte is het bedrijf verplaatst. Daarna is het terrein braak komen te liggen.



Potgrondbedrijf Dega, gezien vanaf het zuiden (1978)



Potgrondbedrijf Dega, gezien vanaf het noordwesten (eind jaren '90)



Potgrondbedrijf Dega, gezien vanaf het zuiden – Beurs (eind jaren '90)



Het braakliggende Dega-terrein, gezien vanaf het westen (2004)

3.3 Huidige situatie plangebied

Het Dega-terrein kent thans een braakliggend karakter. De gronden zijn in gebruik als grasland. Aan de noordzijde, op de overgang naar het talud van de waterkering, is opgaande begroeiing aanwezig in de vorm van volwassen bomen. Ook aan de west- en zuidzijde zijn bomen aanwezig. Het terrein is toegankelijk vanaf de Kwistgeldweg, vanaf waar een verhard pad loopt in de richting van de Binnenhaven. Hier is een Toeristische Overstap Plaats (TOP) gerealiseerd, bestaande uit enkele verblijfsvoorzieningen en informatiepanelen. Door middel van een aanlegsteiger langs de kadebeschoeiing is het TOP bereikbaar vanaf het water. Aan de westzijde grenst het terrein direct aan de belendende bebouwing van jachthaven Crezée. Aan de oostzijde van het terrein is een steiger gelegen met aanmeergelegenheid van pleziervaartuigen.



Luchtfoto van het westelijk deel van de Binnenhaven, met centraal gelegen het Dega-terrein. De luchtfoto is genomen vanaf het noorden.



Ter plaatse van het Dega-terrein is een Toeristische Overstap Plaats gelegen.



Huidig aanzicht Dega-terrein, gezien vanaf het noorden. Op de achtergrond is de woonbebouwing aan de overzijde van de Binnenhaven zichtbaar.



Entree van het plangebied aan de noordzijde van het terrein.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planopzet

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Dega-terrein is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Aan dit stedenbouwkundig plan hebben een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegen. Deze uitgangspunten vormen samen de planopzet. Het belangrijkste uitgangspunt betreft dat van de bebouwingsstructuur. Vanwege de beschermingszone van de aangrenzende waterkering, mag het noordelijk deel van het plangebied niet worden bebouwd. De beoogde bebouwing concentreert zich dan ook in het zuidelijk deel van het plangebied. In samenhang daarmee wordt voorgenomen de bestaande gebiedskwaliteiten, met name gelegen in het noorden van het plangebied, zoveel mogelijk te behouden. Het betreft dan met name het behoud van de bestaande houtopstand. Daarbij wordt ook voorgenomen nieuwe gebiedskwaliteiten te realiseren, bijvoorbeeld het realiseren van nieuw groen aan de oostzijde van het plangebied om daarmee de detonerende belendende bedrijfsloods uit het zicht te onttrekken. Een ander uitgangspunt is dat de bebouwing zich dient te presenteren aan het water. In samenhang met het realiseren van paden en steigers aan de waterkant ontstaat zo een meer representatief en levendig straatbeeld. Ter plaatse presenteert Lage Zwaluwe zich direct aan het water. De bebouwing dient daarbij aan te sluiten bij de dorpse schaal van Lage Zwaluwe: géén massief bouwblok, maar meerdere bouwmassa's die ruimte laten voor de inrichting van de openbare ruimte als verblijfsgebied. Hierbij kan worden gedacht aan het plaatsen van speelvoorzieningen en een informatiepunt. Daarnaast blijft hierdoor vanaf het zuiden het zicht op de noordelijk gelegen houtopstand behouden. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing wordt beperkt tot maximaal 9 meter. Een ander uitgangspunt betreft de entree van het plangebied. Gelet op het hoogteverschil in de Kwistgeldweg ten opzichte van het plangebied blijft het Dega-terrein ontsloten vanaf de noordoostzijde. Ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied kan de inrichting nog op twee verschillende manieren plaatsvinden. Er kan worden gekozen voor behoud van de aanwezige groenvoorzieningen óf, in de toekomst, kan er voor worden gekozen om dit terreindeel af te graven ten behoeve van de aanleg van extra ligplaatsen voor pleziervaartuigen. Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van het behoud van de huidige grootte van het Dega-terrein. Ter plaatse van het Dega-terrein mogen zich uitsluitend functies vestigen die bijdragen aan de toeristisch-recreatieve structuur van Lage Zwaluwe. Gelet op de centrale ligging van het plangebied binnen het totale havengebied is het vestigen van uitsluitend watersportgerelateerde bedrijvigheid gewenst. Deze bedrijvigheid mag géén onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken, zo wordt bedrijvigheid gericht op bijvoorbeeld het beoefenen van lawaaisporten (waterskiën, jachthaven) uitgesloten.

4.2 Stedenbouwkundige structuur

Bebouwingsstructuur

Eén van de uitgangspunten van de toekomstige bebouwingsstructuur ter plaatse van het Dega-terrein betreft het positioneren van bouwwerken op uitsluitend het zuidelijk deel van het terrein. Beoogd wordt twee afzonderlijke bouwblokken te realiseren, gescheiden door een groenzone. Het westelijk gelegen bouwblok bestaat uit één bouwperceel. Het oostelijk gelegen bouwblok kan flexibel worden ingevuld, dit houdt in dat dit bouwblok zowel kan bestaan uit één bouwperceel of uit twee afzonderlijke bouwpercelen. Ter plaatse van ieder bouwperceel kunnen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Zodoende wordt het zicht op het

water bevorderd, kijkende vanaf de noordelijke ontsluitingsweg. De afstand van bebouwing tot aan de bouwperceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. De representatieve gevel van het hoofdgebouw dient te worden georiënteerd op het water. Bij het meest westelijk gelegen bouwperceel houdt dit, gelet op de ligging in een hoek van de Binnenhaven, in dat er twee representatieve gevels dienen te worden gerealiseerd. De bebouwing sluit aan bij de dorpschaal van Lage Zwaluwe door een maximale bouwhoogte van 9 meter te hanteren. Gebouwen dienen te worden afgedekt door een kap dan wel door een hellend dakvlak.



Stedenbouwkundig plan voor het Dega-terrein. Weergegeven is dat het westelijk deel van het terrein in de toekomst mogelijk kan worden afgegraven ten behoeve van het realiseren van ligplaatsen voor de pleziervaart. Ter plaatse van het oostelijke bouwblok is thans één bouwperceel zichtbaar. Dit bouwblok kan worden gesplitst in twee bouwpercelen.

Inrichting bouwpercelen en openbare ruimte

De te realiseren bouwpercelen hebben een relatief ruime maatvoering. Hierdoor is er ruimte om op het bouwperceel zelf groenvoorzieningen te realiseren. Daarnaast dient op het bouwperceel zelf te worden voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen, behorend bij het op het bouwperceel gevestigde bedrijf. De parkeervoorzieningen dienen te worden aangelegd aan de noordzijde van de op te richten bebouwing, zodat er vanaf het water een optimaal zicht op de bebouwing ontstaat. De aan te leggen parkeervoorzieningen dienen groen ingepast te worden, zodat geparkeerde auto's uit het zicht worden geplaatst. Ook de erfafscheidingen tussen het bouwperceel en de openbare ruimte en tussen de bouwpercelen zelf dient te bestaan uit beplanting (eventueel gecombineerd met een hekwerk). Het is niet toegestaan op de bouwpercelen goederen op te slaan. Opslag is uitsluitend inpandig toegestaan. De openbare ruimte zal worden ingericht met een ontsluitingsweg die de afzonderlijke bouwpercelen ontsluit op de Kwistgeldweg. Daarnaast kunnen in de openbare

ruimte openbare voorzieningen worden gerealiseerd, zoals waterberging, groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair en informatiepanelen. Langs de waterkant wordt, al dan niet gecombineerd met een steiger, voorzien in de aanleg van een padenstructuur. Aan de noordzijde van het plangebied worden geen nieuwe bouwwerken en beplantingen aangebracht, vanwege de ligging van dit plandeel in de beschermingszone van een primaire waterkering.

4.3 Programma

De gronden ter plaatse van het Dega-terrein zijn uitsluitend bestemd voor de vestiging van watersportgerelateerde bedrijvigheid. Hieronder worden bedrijven verstaan die wat betreft bedrijfsactiviteiten in hoofdzaak zijn gericht op het ondersteunen van sporten en andere vormen van dagrecreatie die in of op het water worden beoefend, zoals duiken, pleziervaart, roeien, surfen, vissen, zeilen en zwemmen. Bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het ondersteunen van lawaaisporten (bv. waterskiën) worden niet toegestaan, om zodoende hinder voor de omgeving te voorkomen. Onder deze bedrijfsactiviteiten wordt uitsluitend verstaan (limitatief): de verkoop en verhuur van watersportgerelateerde artikelen, een toeristisch-recreatief informatiepunt, dagrecreatieve watersportgerelateerde activiteiten (bv. kleinschalige rondvaarten, cursussen), maatschappelijke watersportgerelateerde voorzieningen zoals een reddingsbrigade, een opleidingscentrum en een zeil- en vaarschool, administratieve en adviserende watersportgerelateerde activiteiten (scheepsmakelaar, scheepsverzekeringen) en kleinschalige ambachtelijke watersportgerelateerde bedrijvigheid.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De te vestigen watersportgerelateerde bedrijven zullen worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg in het verlengde van de Kwistgeldweg. Het plangebied is via de weg bereikbaar via de Oudeweg, Kruisstraat, Nieuwlandsedijk, Biesboschweg en Ameroever. De locatie ligt in de nabijheid van de autosnelweg A16. De locatie is ook via het water goed bereikbaar, daarnaast liggen de Biesbosch, het Hollands Diep en het Volkerak op korte afstand. Voor wandelaars zal het Dega-terrein eveneens bereikbaar blijven. Onder meer middels een openbaar wandelpad langs de waterkant.

Parkeren

Toetsingskader

Onderdeel van 'een goede ruimtelijke ordening' vormt het voorkomen van parkeerproblemen. Bestemmingsplannen dienen in dat kader inzichtelijk te maken wat de parkeerbehoefte als gevolg van het (nieuw) toegestane grondgebruik is en hoe in deze behoefte kan worden voorzien. De bestemmingsregeling dient, indien de parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt opgelost, de parkeeroplossing juridisch-planologisch mogelijk te maken. In dat kader geldt bijvoorbeeld dat voldoende ruimte aanwezig dient te zijn voor de beoogde parkeeroplossing (ECLI:NL:RVS:2015:965, r.o. 8.3). Bij een flexibel bestemmingsplan dient voor ieder van de direct toegelaten vormen van gebruik van gronden en bouwwerken te worden beschouwd of de parkeerbehoefte kan worden opgelost (ECLI:NL:RVS:2016:1757, r.o. 10.15). De gemeente Drimmelen heeft 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, op de behoefte afgestemde, geldende

parkeernormen. Deze bijlage, 'Parkeernormen gemeente Drimmelen 2009', geldt als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling

De bestemmingsregeling maakt het mogelijk om binnen het plangebied meerdere typen (watersportgerelateerde) bedrijfsactiviteiten te vestigen. Deze activiteiten zijn direct mogelijk op basis van de bestemmingsregeling, zonder dat hiervoor (na het bouwen) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor nodig is. Om die reden dient voor al deze activiteiten te worden beschouwd of de parkeerbehoefte binnen de vastgelegde bouwpercelen kan worden opgelost. Deze bedrijfsactiviteiten hebben in de gemeentelijke Beleidsnota Parkeren ieder een verschillende parkeernorm. In de onderstaande tabel is per bedrijfsactiviteit aangegeven welke parkeernorm (het meest) van toepassing is:

Toegestane bedrijfsactiviteit	Categorie uit parkeerbeleid	Parkeernorm
detailhandelsbedrijven	bouwmarkt / tuincentrum / etc.*	2,5 pp per 100 m ² bvo
verhuurbedrijven	bouwmarkt / tuincentrum / etc.*	2,5 pp per 100 m ² bvo
toeristisch informatiepunt	dienstverlening, met baliefunctie	3,2 pp per 100 m ² bvo
dagrecreatieve activiteiten	overdekte speeltuin / hal**	8,0 pp per 100 m ² bvo
maatschappelijke voorzieningen	beroepsonderwijs dag***	6,0 pp per leslokaal
administratieve en adviserende bedrijvigheid	dienstverlening, met baliefunctie	3,2 pp per 100 m ² bvo
ambachtelijke bedrijvigheid	arbeidsintensieve / bezoekers extensieve bedrijven	2,7 pp per 100 m ² bvo

* ter plaatse van het Dega-terrein worden uitsluitend detailhandels- en verhuurbedrijven met een beperkt assortiment niet-dagelijkse goederen mogelijk gemaakt. Deze bedrijven zijn vergelijkbaar met bouwmarkten en tuincentra;

** de watersportgerelateerde dagrecreatieve bedrijfsactiviteiten worden niet separaat onderscheiden in de Beleidsnota Parkeren. Gelet op de ligging van het plangebied en de mogelijke activiteiten (kleinschalige rondvaarten) komt het publiek uit een wijde omgeving (met de auto), om die reden dient een hogere parkeernorm te worden gehanteerd;

*** uitsluitend de parkeernorm voor educatieve activiteiten is opgenomen, voor andere maatschappelijke voorzieningen geldt een afwijkende parkeernorm.

In bovenstaande tabel zijn parkeernormen gesteld op basis van een worst-case invulling van het plangebied met bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de bouwpercelen zijn, gelet op de maximale bouwmogelijkheden, voldoende mogelijkheden om het parkeren op te lossen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige flexibele bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om parkeervoorzieningen voor de verschillende functies te realiseren.

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 (Bro) 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;
- natuur;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder (milieuzonering en geluidgezoneerd bedrijventerrein);
- 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 Wet natuurbescherming óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Wet natuurbescherming 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

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een bestemmingsplan de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het bestemmingsplan pas kan vaststellen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door Strukton Milieutechniek bv is in februari 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied bestaat tot 1,0 m-mv uit zand, hieronder (tot 2,0 m-mv) wordt klei aangetroffen. In de toplaag zijn plaatselijk bijmengingen met glas (en zeer plaatselijk puin) waargenomen. Verder zijn er geen noemenswaardige bijmengingen / bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Het grondwater is tijdens de bemonstering aangetroffen rond de 0,10 m-mv. In de grond en het grondwater op de locatie is (plaatselijk) sprake van lichte verontreinigingen met o.a. enkele zware metalen, PAK, PCB en/of enkele vluchtige aromaten. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied. De onderzoeksresultaten (geen overschrijdingen van de tussen- en/of interventiewaarden) geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging.

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 rioleringssysteem 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 Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn: balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving; uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers; opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen; een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

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 gelijkloidend. 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:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

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.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is en/of het af te koppelen verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er dus vanuit het waterschap geen retentie geëist.

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 grondwaterregime zijn dan bepalend voor de mogelijkheden omtrent water te bergen in de bodem.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juli 2017 een watertoets uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van de watertoets is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Uit de watertoets blijkt dat ter plaatse van de Kwistgeldweg een primaire waterkering is gelegen (P24) met bijbehorende beschermingszones. De ontwikkeling vindt met name plaats in beschermingszone B. In de keurregels van het waterschap staat onder andere vermeld dat het verboden is om zonder vergunning gebruik te maken van beschermingszone B behorende bij primaire waterkeringen door ter plaatse het maaiveld te verhogen of te verlagen en/of het aanleggen van leidingen. Voor het leggen, hebben, onderhouden en vervangen van huisaansluitingen op het kabel- en leidingnetwerk in de waterkering en/of beschermingszones wordt een vrijstelling verleend.

Het toekomstig af te koppelen verhard oppervlak bedraagt circa 1.600 m². In de toekomstige situatie zal het hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. Deze verwerking is niet noodzakelijk vanuit het compensatie-beleid van het waterschap, maar ingegeven uit een duurzame verwerking van vuilwater. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. Ten aanzien van de omgang met hemelwater wordt onderscheid gemaakt in schoon hemelwater (hemelwater afkomstig van daken) en vuil hemelwater

(hemelwater afkomstig van openbare verhardingen). Het schone hemelwater mag direct naar het oppervlaktewater worden geloosd. Het hemelwater afkomstig van (openbare) verhardingen dient vooraf gezuiverd te worden. De waterbergingsopgave voor de planlocatie richt zich op de (openbare) verhardingen en bedraagt circa 75 m³. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels een buffer. Bij de dimensionering van de buffer is ervan uit gegaan dat het water afkomstig van de wandelpaden vrij kan afwateren naar het naastgelegen groen dan wel de binnenhaven. In de buffer dient derhalve nog 33 m³ geborgen te worden. In het oostelijk deel van de planlocatie is een maximale lengte beschikbaar van 34 meter. Indien de buffer wordt aangelegd met een diepte 0,4 meter en een talud van 1 op 3 is, uitgaande van een volledige vulling 136 m² benodigd om de volledige wateropgave te kunnen bergen. Ter plaatse van de toekomstige situering van de buffer is circa 185 m² aan ruimte beschikbaar om deze wateropgave te kunnen bergen. De buffer zal aan de oostzijde van het plangebied worden aangelegd en in stand gehouden door de gemeente Drimmelen. De gronden waarop de buffer is voorzien zijn bestemd als 'Groen', de bestemmingsregeling maakt het mogelijk om water- en waterbergende voorzieningen te realiseren. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) blijkt dat indien een gemeente het in haar macht heeft om een waterbergende voorziening aan te leggen, de aanleg en instandhouding hiervan niet in het bestemmingsplan behoeft te worden geborgd (ECLI:NL:RVS:2017:1020, r.o. 7.1). Aldus is in het bestemmingsplan geen specifieke regeling opgenomen.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

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

dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

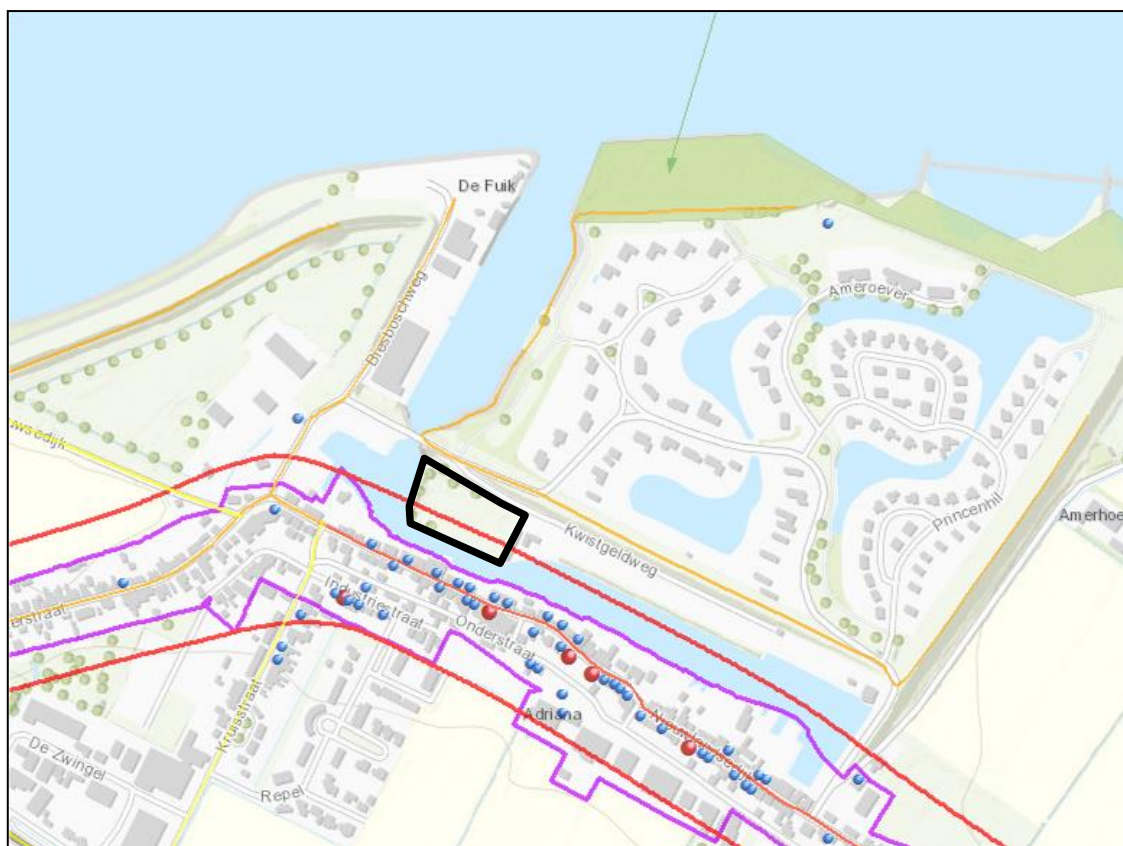
Beleid provincie Noord-Brabant

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).



Legenda

Historische Bouwkunst
 • MIP
 • Rijksmonument

Historische Stedenbouw
 □ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
 ■ Zeer hoog
 ■ Hoog
 ■ Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)
 // Zeer hoog
 // Hoog
 // Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)
 — Zeer hoog
 — Hoog
 — Redelijk hoog

Historisch Groen
 ▲ Monumentale Bomen
 ■ Historisch Groen

Historische Zichtrelaties
 —
 —
 ↔

Archeologische Monumenten

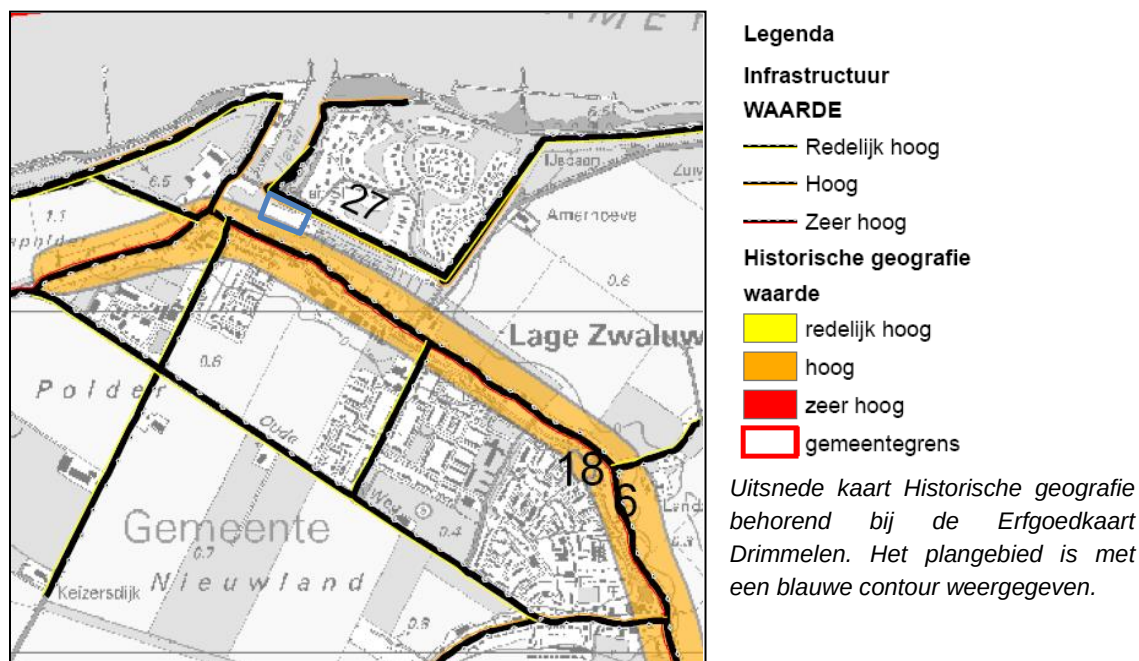
Indicatieve Archeologische Waarden
 ■ Hoog of middelhoog
 ■ Laag
 ■ Geen gegevens

Topografie

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

Beoordeling

Op de Erfgoedkaart van de gemeente Drimmelen, waarin de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is geïncorporeerd, is zichtbaar dat het plangebied in het zuiden grenst aan een gebied met een hoge historisch-geografische waarde. Dit gebied betreft de 'dijknederzetting Lage Zwaluwe' met de kenmerkende bebouwingswijze van de 'bovenstraat' en 'onderstraat' met verbindende stegen en de daar aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten. Het plangebied is gelegen aan de andere zijde van de Binnenhaven. Ten noorden van het plangebied is een primaire waterkering gelegen. Dit lijnelement wordt op de Erfgoedkaart van de gemeente Drimmelen als van 'hoge waarde' aangemerkt. Het onderhavige plan voorziet niet in een wijziging van deze structuur.



Conclusie

De onderhavige herontwikkeling van het Dega-terrein voegt zich binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle structuren in de omgeving.

Archeologie

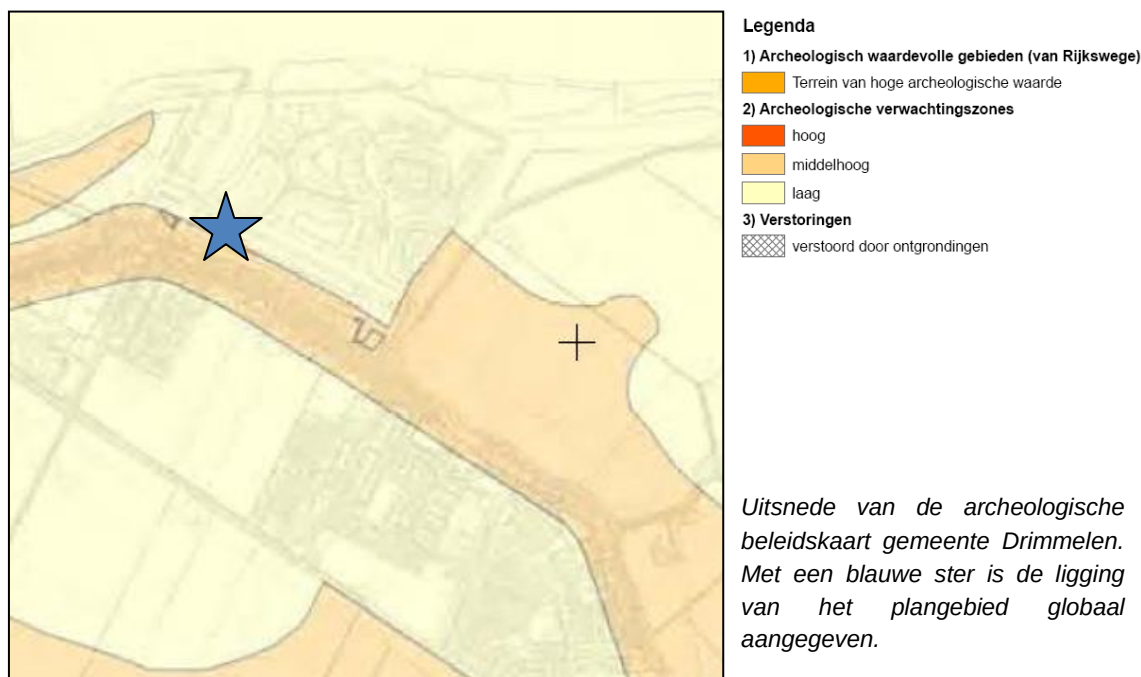
Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente Drimmelen

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). 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 opgesteld 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 zuidelijk deel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Het noordelijk deel van het plangebied is op de archeologische beleidskaart gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor het eerstgenoemde gebied geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is als gronden worden geroerd dieper dan 0,5 meter en met een oppervlakte van meer dan 1000 m². Het onderhavige stedenbouwkundige plan voorziet niet in een dermate grote oppervlakte aan bebouwing, dat deze grenzen worden overschreden. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat voor het uitvoeren van bodemroerende werkzaamheden, uit archeologisch oogpunt, in principe geen restricties gelden.

Conclusie

Ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied wordt geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

5.5 Natuur

Gebiedsbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari

2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Biesbosch”, bevindt zich op circa 1 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In de onderhavige situatie is er sprake van toevoeging van kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Gelet op de aard van onderhavig initiatief, en de afstand tot de “Biesbosch”, kan met zekerheid worden gesteld dat geen sprake is van effecten als verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging en optische verstoring. Het voorkomen van vermesting en verzuring door stikstofdepositie is niet met zekerheid op voorhand uit te sluiten. Om die reden is in augustus 2017 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door De Roever. Een rapportage waaraan deze berekening is toegevoegd, is toegevoegd in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Uit de verschilberekening (huidige en toekomstige situatie) blijkt dat de depositie door het voorgenumen plan niet relevant is op de voor stikstof gevoelige habitattypen ($<0,05$ mol/ha/jaar). Bij de beoordeling zijn de maximale planologische mogelijkheden betrokken (worst-case situatie).

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de

Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

In mei 2017 is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van de quickscan is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt 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	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee	nee	nee	potentiële verblijfplaatsen blijven behouden
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	potentiële vliegroute blijft in nieuwe situatie functioneel
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bever, egel, mol, muizen en konijn
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van de kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		350 m	mogelijk	ja	mogelijk	betreft toetsing van de mate van verstoring van het Natura 2000-gebied aan de hand van een Aeries stikstofberekening
Natuurnetwerk Nederland		350 m	nee	nee	nee	-

Uit het onderzoek blijkt dat, op basis van de maximale planologische mogelijkheden en de gewenste inrichting van het plangebied, kan worden voldaan aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming voor zover die toezien op het aspect soortenbescherming.

Conclusie

Het aspect 'soortenbescherming' staat de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg.

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

Ter plaatse van het plangebied worden geluidsgevoelige gebouwen in de vorm van bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Alle wegen in de kom van Lage Zwaluwe, met uitzondering van enkele doorgaande wegen in het zuiden van het dorp, kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. Deze wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet gezoneerd, zodat hier geen onderzoeksplicht van toepassing is. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dienen 30 km/u wegen te worden onderzocht indien het aannemelijk is dat door intensief gebruik van de weg en/of een geluidsproducerende verharding (klinkers) sprake kan zijn van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde. De wegen in de omgeving van het plangebied kennen een relatief lage verkeersintensiteit en behoeven om die reden niet te worden onderzocht.

Conclusie

Het aspect akoestiek wegverkeerslawaaï behoeft niet te worden beschouwd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

Binnen het plangebied worden zowel milieuhinderlijke functies (watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten) als milieugevoelige functies (bedrijfswoningen) mogelijk gemaakt. Hierbij geldt dat de bedrijfswoningen als 'niet gevoelig' worden aangemerkt voor de milieuhinder afkomstig van het bedrijf waar zij toe behoren. Bedrijfswoningen zijn wél gevoelig voor hinder van andere bedrijvigheid. Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van Lage Zwaluwe. Op korte afstand van elkaar komen hier veel verschillende functies voor, zo zijn in de omgeving van het plangebied onder meer een jachthaven, horecagelegenheid, detailhandelsvestiging, woongebied en (middel)zwaar bedrijventerrein gelegen. Gelet op het gemengd voorkomen van deze functies, kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. De richtafstanden als opgenomen in de VNG-publicatie kunnen met één afstandsstap worden teruggebracht. Binnen het plangebied worden de volgende milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt (met de bijbehorende richtafstanden voor gemengd gebied):

SBI-1993	Omschrijving	Milieu-categorie	Richtafstand in m (gemengd gebied)
33	vervaardiging optische instrumenten	2	10
52	detailhandel, voor zover n.e.g.	1	0
527	reparatie t.b.v. particulieren	1	0
61	vervoer over water / vervoersbedrijven	1	0
633	reisorganisaties	1	0
70	verhuur van en handel in onroerend goed	1	0
714	verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2	10
804	scholen voor beroeps- en overig onderwijs	2	10
9305	persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1	0

Ten aanzien van alle milieuhinderlijke functies geldt dat deze, gelet op de zeer geringe milieuhinder, goed te mengen zijn met bedrijfswoningen. In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een dermate ruime opzet, dat er voldoende afstand aanwezig is tussen de milieuhinderlijke functie en de belendende bedrijfswoning van het naastgelegen bedrijf. De richtafstand van de bedrijven reikt niet tot aan milieugevoelige functies buiten het plangebied.

Bedrijfswoningen zijn ook gevoelig voor milieuhinder afkomstig van bedrijven die buiten het plangebied zijn gevestigd. Gelet op de aard van de in de omgeving gelegen bedrijvigheid en de afstand tot aan het deel van het plangebied waar de bedrijfswoningen zijn toegestaan (vanwege de ligging van de Binnenhaven) geldt dat de richtafstanden niet reiken tot aan de bedrijfswoningen. In uitzondering hierop geldt dat direct ten oosten van het plangebied, niet afgescheiden door water, jachthaven Crezée is gelegen. Jachthavens (SBI-1993: 926G) worden gecategoriseerd in milieucategorie 3.1 vanwege de geluidsproductie en gevaar als gevolg van aanwezige installaties en stoffen. Voor het aspect 'geluid' geldt een richtafstand van 50 meter, voor het aspect 'gevaar' geldt een richtafstand van 30 meter. Ter plaatse is tevens 'horeca I' toegestaan (SBI-1993: 553), hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Vanwege de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand voor 'geluid' met één stap worden teruggebracht tot 30 meter (jachthaven) en 0 meter (horeca). Binnen een afstand van 30 meter van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (aanduiding: jachthaven) geldt dat géén bedrijfswoning mag worden opgericht. In de bestemmingsregeling is hiermee rekening gehouden.

Conclusie

Binnen het plangebied worden milieuhinderlijke functies mogelijk gemaakt. De hinder is echter dermate beperkt dat de richtafstanden niet reiken tot belendende bedrijfswoningen of andere milieugevoelige objecten in de omgeving. Binnen het plangebied worden uitsluitend milieugevoelige functies mogelijk gemaakt in de vorm van bedrijfswoningen. Gelet op de ligging van de naastgelegen jachthaven Crezée is het niet mogelijk om binnen een afstand van 30 meter van de bestemmingsgrens 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (jachthaven) een bedrijfswoning te realiseren. In de bestemmingsregeling wordt deze mogelijkheid uitgesloten.

Geluidgezoneerd bedrijventerrein "Buitenhaven"

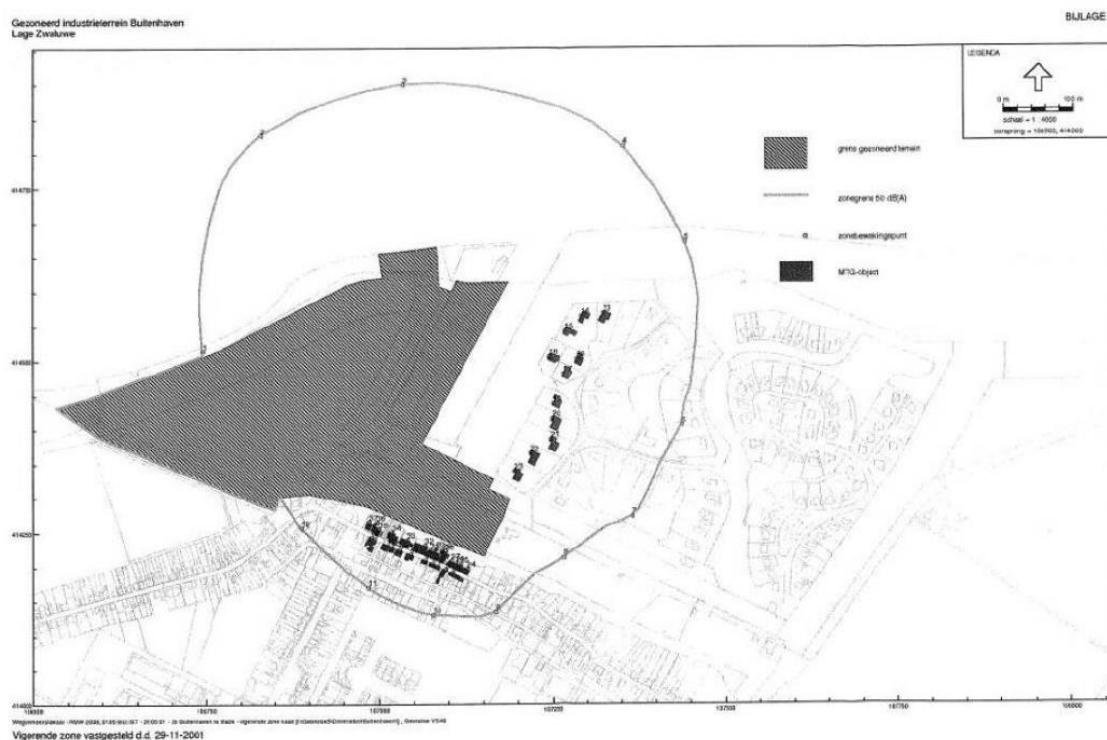
Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder moet een geluidzone worden vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken' (artikel 41, lid 3 Wgh). Deze zogenaamde grote lawaaimakers zijn nader aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht. Dergelijke inrichtingen worden geacht zoveel lawaai te (kunnen) veroorzaken, dat de wijde omgeving ervan zeer zwaar belast wordt. De Wet geluidhinder heeft als doel de geluidsbelasting op een gezoneerd industrieterrein cumulatief (dus van alle bedrijven tezamen) te toetsen. De geluidzone begrenst dit toetsingsgebied: het geeft het gebied weer waarbinnen bij nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek moet plaatsvinden naar de cumulatieve geluidsbelasting van de bedrijven. Buiten de geluidzone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Beoordeling

In Lage Zwaluwe is het bedrijventerrein "Buitenhaven" gelegen. Krachtens art. 40 Wet geluidhinder (Wgh) is voor dit bedrijventerrein een bestemmingsplan vastgesteld dat de gronden zodanig bestemd ('Bedrijf', 'Bedrijventerrein'), dat hierdoor een 'industrieterrein' als bedoeld in de Wgh ontstaat. Op een gedeelte van het terrein is namelijk de mogelijkheid ingesloten van de vestiging van een inrichting als opgenomen in de bedoelde AMvB, namelijk het Besluit omgevingsrecht, Bijlage I, onderdeel D ('grote lawaaimaker'). Dit gedeelte van het terrein biedt ruimte aan een scheepsconstructie- en reparatiebedrijf (EBR Marine Constructions b.v. Bij Koninklijk Besluit van 19 november 1991 is het 'industrieterrein' gezoneerd. Gelet op de

redactie van art. 40 Wgh is de geluidzone gelegen tussen het 'industrieterrein' en de 50 dB(A)-contour. In het kaartbeeld behorende bij het Koninklijk Besluit is het 'industrieterrein' (indicatief) weergegeven (op basis van het destijds vigerende bestemmingsplan). Sindsdien kan het 'industrieterrein' uitsluitend zijn gewijzigd indien, op basis van art. 41, lid 1 Wgh, een bestemmingsplanwijziging plaats heeft. Op basis van een vergelijk tussen het kaartbeeld behorende bij het Koninklijk Besluit en het vigerende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" blijkt dat de bestemmingsregeling sindsdien slechts op ondergeschikte onderdelen is gewijzigd. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Crisis- en Herstelwet (Chw) is de definitie van 'industrieterrein' in de Wgh gewijzigd ten opzichte van de ten tijde van het nemen van het Koninklijk Besluit vigerende Wgh. Omdat geen overgangsrecht is opgenomen zou onduidelijkheid kunnen bestaan over wat nu onder 'industrieterrein' moet worden begrepen. Art. 41, lid 4 Wgh biedt de mogelijkheid voor de gemeenteraad om, voor de duidelijkheid, bij besluit de begrenzing van het 'industrieterrein' vast te leggen. Deze begrenzing dient aldus te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. De gemeente Drimmelen heeft ten aanzien van het bedrijventerrein "Buitenhaven" niet een dergelijk besluit genomen. Aldus geldt het 'industrieterrein' als begrepen in het Koninklijk Besluit.

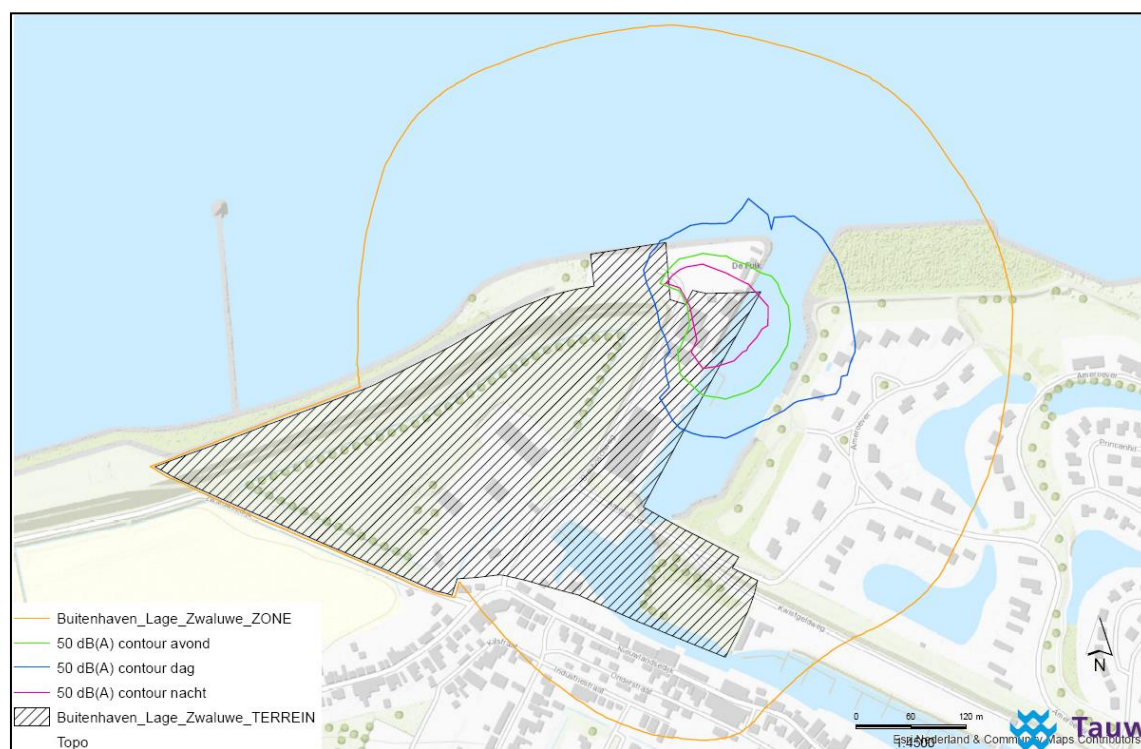


Vastgestelde geluidzone rondom 'industrieterrein' "Buitenhaven" als vastgelegd bij Koninklijk Besluit van 19 november 1991. Zwart gearceerd zijn de gronden die worden begrepen bij het 'industrieterrein'.

Het 'industrieterrein' als weergegeven in het Koninklijk Besluit is opgenomen in het zonebeheermodel van de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant (OMWB). Op basis van het kaartbeeld behorend bij het zonebeheermodel blijkt duidelijk dat, ondanks een afwijkende wijze van bestemmen van het Dega-terrein ten opzichte van het overige deel van het bedrijventerrein "Buitenhaven" ('Bedrijf' in plaats van 'Bedrijventerrein'), het Dega-terrein onderdeel uitmaakt van het 'industrieterrein' als bedoelde in de Wgh. Nu de bestemming 'Bedrijf' eveneens de vestiging van 'inrichtingen' als bedoeld in art. 1.1 Wm mogelijk maakt, kan

worden gesteld dat het Dega-terrein onderdeel uitmaakt van het 'industrieterrein'. Ook in de beoogde situatie, waarin het terrein wordt bestemd als 'Bedrijf – Watersport', geldt dat inrichtingen zijn toegestaan. Het "Dega-terrein" blijft zodoende deel uitmaken van het 'industrieterrein'. Doordat het Dega-terrein onderdeel uitmaakt van het 'industrieterrein' is het niet gelegen in een geluidzone, omdat de geluidzone is gelegen tussen het 'industrieterrein' en de 50 dB(A)-contour.

In de Wgh wordt geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen, blijkens de definitie van 'woning' in de Wgh worden hiermee alle gebouwen of gedeeltes van gebouwen bedoeld waar bewoning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) - 24 januari 2007, ECLI:NL:RVS:2007:AZ6867 – blijkt dat er géén toetsing aan de Wet geluidhinder plaats heeft voor woningen op een gezoneerd industrieterrein (rechtsoverweging 2.3.4). Uit deze uitspraak blijkt tevens dat het bieden van bescherming tegen geluidhinder aan een woning op het gezoneerde industrieterrein niet mag leiden tot weigering van de vergunning (van de inrichting) en de inrichting evenmin tot het treffen van zodanige maatregelen wordt verplicht, dat gesproken moet worden van een aantasting van het speciale vestigingsklimaat voor inrichtingen op een gezoneerd industrieterrein dat de Wet geluidhinder mede beoogt te bieden (rechtsoverweging 2.3.5).



Weergave geluidcontouren EBR ten opzichte van de bij Koninklijk Besluit vastgestelde geluidzone van 'industrieterrein' "Buitenhaven".

Ter plaatse van het 'industrieterrein' "Buitenhaven" is op dit moment één inrichting gevestigd die is opgenomen in het Bor, Bijlage I, onderdeel D ('grote lawaaimaker'), dit betreft het bedrijf EBR Marine Constructions b.v. In het kader van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor uitbreiding van dit bedrijf is in oktober 2016 door Tauw b.v. een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de 50 dB(A)-contour van dit bedrijf direct

is gelegen rondom het bedrijfsperceel en zeker niet reikt tot aan het Dega-terrein. Aangenomen kan worden dat de vergunde geluidsruimte is afgestemd op de bedrijfsvoering. Gelet hierop reikt de geluidscontour van EBR Marine Constructions b.v. niet tot aan het Dega-terrein. Het oprichten van woningen ter plaatse van het Dega-terrein leidt dan ook niet tot inperking van het speciale vestigingsklimaat van EBR.

Het ter plaatse van het 'industrieterrein' "Buitenhaven" vigerende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" laat bedrijven toe die zijn genoemd in ten hoogste categorie 3.2 van de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Géén van deze bedrijven kan worden aangemerkt als een 'grote lawaaimaker' als bedoeld in het Bor, Bijlage I, onderdeel D. Bedrijvigheid in hogere milieucategorieën is uitsluitend toegestaan op plaatsen waar dat specifiek is aangeduid. Omdat ter plaatse de concrete bedrijfsactiviteiten zijn vastgelegd, kan zich hier geen 'grote lawaaimaker' vestigen. Het speciale vestigingsklimaat wordt niet aangetast.

Conclusie

Het realiseren van bedrijfswoningen ter plaatse van het Dega-terrein leidt niet tot aantasting van het speciale vestigingsklimaat op het gezoneerde bedrijventerrein "Buitenhaven".

5.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over de veiligheid van personen die zelf niet direct betrokken zijn bij risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen (risicobronnen) maar als gevolg van die activiteiten wel risico kunnen lopen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is het risico op een plaats nabij een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval bij de risicobron. Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste tien mensen slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De wettelijke kaders verschillen per risicobron. De kaders zijn opgenomen in onder meer het Bevi, Bevb en Bevt.

Beoordeling

De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is Maatschap Segeren welke op iets meer dan 1700 meter van het plangebied gelegen is. Binnen deze inrichting is een propaan tank aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand van een inrichting. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt nabij de rijksweg A16 en ligt op een afstand van circa 2.800 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedgebied van deze of andere buisleidingen. De dichtstbijzijnde weg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de Rijksweg A16, deze ligt op een afstand van circa 3.500 meter. In vrijwel alle gevallen wordt het groepsrisico van een weg bepaald door GF3. Volgens bijlage 1 van het Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) brengt het toevoegen van bevolking buiten de 400 m van de as van de weg geen wezenlijke veranderingen in de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied ligt buiten de 300 m, de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op het groepsrisico is dan ook nihil en rekenkundig niet aantoonbaar. De dichtstbijzijnde spoorlijn is route 35, Dordrecht - Moerdijk racc. aansl. De spoorweg ligt op 3.000 meter afstand van het plangebied. Volgens bijlage 1 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart) brengt het toevoegen van bevolking buiten de 400 m van de as van de spoorbaan geen wezenlijke veranderingen in de hoogte van het groepsrisico. Het plangebied ligt buiten de 400 m, de invloed van de voorgenomen ontwikkeling

op het groepsrisico is dan ook nihil en rekenkundig niet aantoonbaar. Het plangebied ligt aan het Hollandsch Diep, welke is opgenomen in het Basisnet. Door middel van een toetsing van de vuistregels uit bijlage 1 van het Hart kan beoordeeld worden of er voor de vaarweg noodzakelijk is om het PR en GR te berekenen. Volgens de vuistregel van het PR is er geen 10^{-6} -contour en dus geen plaatsgebonden risico aanwezig. De risico's ten aanzien van externe veiligheid zijn dermate laag zijn dat een berekening van het GR niet noodzakelijk geacht wordt. De aanwezigheid van een vaarroute vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling.



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⁾

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- 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 en conclusie

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

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

Conclusie

Op grond van het bovenstaande concluderen we dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit inpasbaar is op grond van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer, omdat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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 Lage Zwaluwe wordt de ontwikkeling van uitsluitend watersportgerelateerde bedrijvigheid 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 Natuur Netwerk Brabant (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. In het plangebied is eveneens geen Rijksmonument gelegen. 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 Grondexploitiewet

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 en conclusie

Het plangebied is geheel in eigendom bij de gemeente Drimmelen. Gelet hierop heeft geen verplicht kostenverhaal plaats te vinden.

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:

Bedrijf - Watersport

Binnen de bestemming 'Bedrijf – Watersport' mogen zich uitsluitend bedrijven vestigen met bedrijfsactiviteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het ondersteunen van sporten en andere vormen van dagrecreatie die in of op het water worden beoefend. Deze zogenoemde 'watergerelateerde bedrijfsactiviteiten' dienen een bijdrage te leveren aan het verlevendigen van de haven van Lage Zwaluwe, met dien verstande dat deze bedrijfsactiviteiten niet tot onevenredige hinder voor de omgeving mogen leiden. Zo zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. In de begrippen in Hoofdstuk 1 is de term 'watergerelateerde bedrijfsactiviteiten' omschrijven middels een limitatieve opsomming van toegestane bedrijfsactiviteiten. Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van deze genoemde bedrijfsactiviteiten, mits andere bedrijfsactiviteiten eveneens watersportgerelateerd zijn en een vergelijkbare aard, omvang en ruimtelijke uitstraling hebben. In de bouwregels is opgenomen waar gebouwen mogen worden gebouwd en in welke verschijningsvorm. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogen bedrijfswoningen worden gebouwd; bij een bedrijfswoning mag eveneens een bed & breakfast worden geëxploiteerd.

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. Binnen deze bestemming kunnen eveneens water- en waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd.

Verkeer – Verblijfsgebied

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

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.

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.

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. Tot slot is een parkeerregeling opgenomen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

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.

Overige regels

Op 29 november 2014 is de "Reparatiewet BZK 2014" in werking getreden (Stb. 2014, 458). Art. XXIII onderdeel H van de "Reparatiewet BZK 2014" voegt het nieuwe art. 133 toe aan de Woningwet. Art. 133, lid 1 Woningwet luidt dat (onder meer) art. 8, lid 5 Woningwet slechts van toepassing blijft tot het tijdstip van wijziging van een bestemmingsplan (ex art. 3.1 Wro) voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018. Art. 8, lid 5 Woningwet biedt thans de wettelijke grondslag

voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in een gemeentelijke bouwverordening. Eén van deze bedoelde voorschriften betreft het reguleren van het 'parkeren'. De term 'wijziging van het bestemmingsplan' komt niet voor in de Wet ruimtelijke ordening (Wro); deze wet gaat uit van de 'vaststelling' of de 'inwerkingtreding' van een nieuw bestemmingsplan. Logischerwijs kan in de plaats van 'wijziging' niet 'vaststelling' worden gelezen, omdat de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening dan zijn vervallen vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. En het 'gat' tussen vaststelling en inwerkingtreding kan in sommige gevallen, bijvoorbeeld bij schorsing van het bestemmingsplan, lang duren. Om die reden dient de wet zo te worden geïnterpreteerd dat de stedenbouwkundige voorschriften pas komen te vervallen als een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden. Gelet op de "Reparatiewet BZK 2014" is in het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen. Bij inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan treedt deze parkeerregeling in de plaats van de regeling als opgenomen in de gemeentelijke Bouwverordening.

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 "Dega-terrein".

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 het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. Waterschap Brabantse Delta, provincie Noord-Brabant, de Regioarcheoloog, Rijkswaterstaat Zuid Nederland en de Brandweer Midden- en West-Brabant hebben een vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de “Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg”, welke is bijgesloten in Bijlage 5 bij deze toelichting. De overlegreacties van het Waterschap en de Regioarcheoloog geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft het corrigeren van enkele tekstdelen in de toelichting (waterparagraaf, cultuurhistorie en archeologie) en enkele wijzigingen in de regeling van de bestemming ‘Waarde – Archeologie’.

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 15 september 2017 tot en met 26 oktober 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze reactie is samengevat en beantwoord in de “Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg”, welke is bijgesloten in Bijlage 5 bij deze toelichting. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na het vooroverleg en de inspraak voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 november 2017 tot en met 28 december 2017 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Het plan is vastgesteld in de raadsvergadering van 8 maart 2018. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ter inzage van 23 maart 2018 tot en met 3 mei 2018.

