

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan "Olmhof te Lage Zwaluwe" Vastgesteld



Gorinchem, 12 september 2019

NL.IMRO.1719.5bp18Olmhof-vg01

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Olmhof te Lage Zwaluwe”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 12 september 2019

NL.IMRO.1719.5bp18Olmhof-vg01

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidsaspecten	
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	Structuurvisie 2033	15
2.4.2	Woonbehoefte	16
2.4.3	Welstandsnota	16
3	Analyse van de bestaande situatie	
3.1	Historische ontwikkeling	17
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	17
4	Planontwikkeling	
4.1	Bestaande situatie	19
4.2	Nieuwe situatie	19
4.3	Parkeren	20
5	Onderzoek en verantwoording	
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	21
5.1.1	Cultuurhistorie	21
5.1.2	Archeologie	23
5.2	Bodem	23
5.3	Milieu	24
5.3.1	Flora en Fauna	24
5.3.2	Waterparagraaf	25
5.3.3	Wegverkeerslawaaï	26
5.3.4	Bedrijven en Milieuzonering	27
5.3.5	Luchtkwaliteit	27
5.4	Externe Veiligheid	27
5.5	Kabels en leidingen	29
5.6	Vormvrije MER beoordeling	29

6	Juridische aspecten	
6.1	Het juridisch plan	31
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	31
6.2.1	Inleidende bepalingen	31
6.2.2	Bestemmingen	31
6.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	31
7	Uitvoerbaarheid	
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Overzicht van losse bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Flora- en faunaonderzoek
3. Watertoets



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel aan de Olmhof te Lage Zwaluwe. Olmhof is gelegen aan de zuidrand van de kern van het Brabantse dorp Lage Zwaluwe, één van de zes kernen in de gemeente Drimmelen. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Olmhof te Lage Zwaluwe” is de voorgenomen ontwikkeling van de eigenaar/initiatiefnemer woonstichting Woonvizier om hier de bestaande seniorenwoningen te slopen en 7 nieuwe levensloopbestendige woningen te bouwen. Daarnaast wil de woonstichting een reststrook overnemen van de gemeente om die toe te voegen aan de bestaande woningen aan de Koning Gustaaf Adolfstraat.

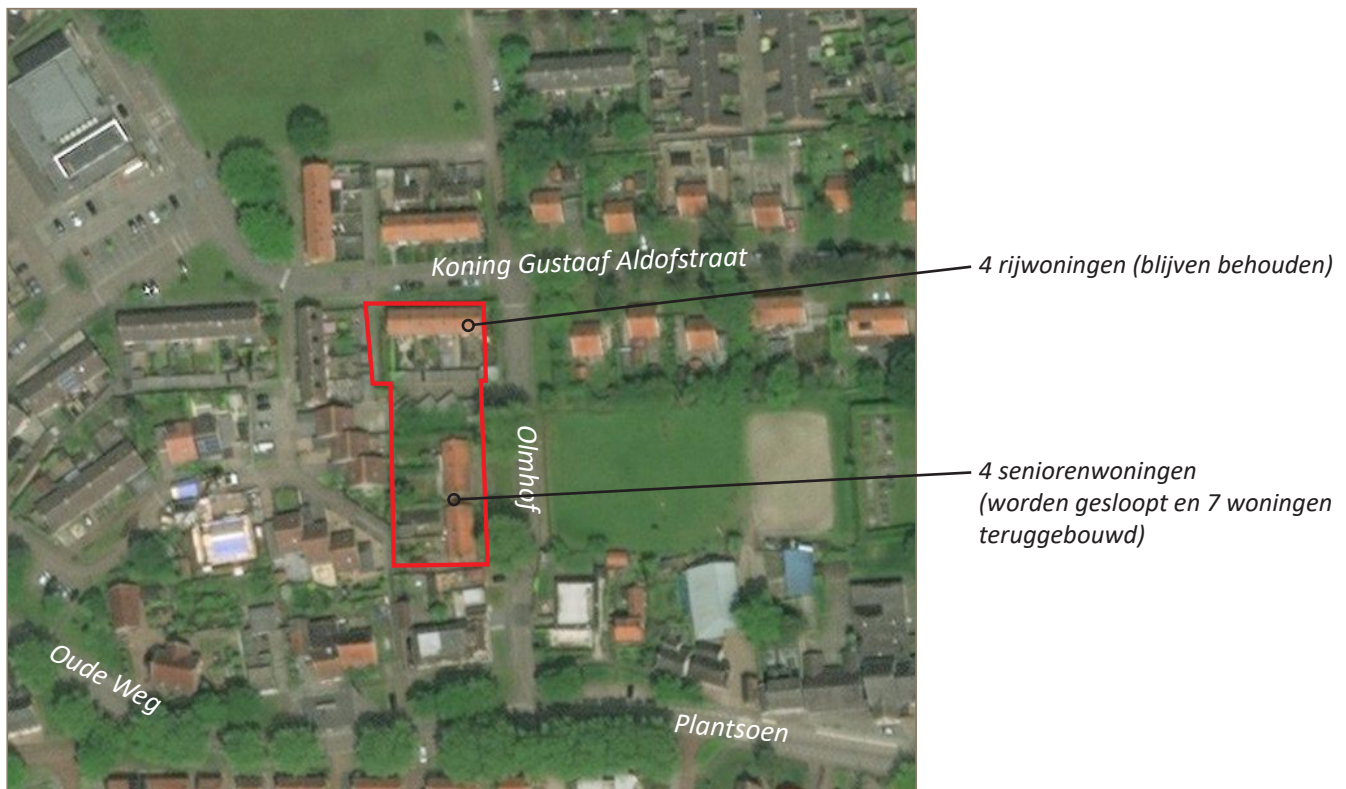
Binnen het vigerend bestemmingsplan kent de planlocatie de bestemmingen “Wonen” en “Verkeer”. Op grond van de geldende bestemming kan het bouwplan niet worden gerealiseerd, omdat ter plaatse van de planlocatie deels een bestemming ‘Verkeer’ geldt en een bouwvlak ontbreekt. Daarnaast is het verhogen van het aantal woningen niet toegestaan.

De herontwikkeling van de levensloopbestendige woningen heeft betrekking op het perceel aan de Olmhof. Aan de westzijde van de woningen aan de Koning Gustaaf Adolfstraat ligt een reststrook. De gemeente en de woningstichting willen deze stroken bij de woningen betrekken. Omdat dit aansluit op de planlocatie van de herontwikkeling wordt deze bestemmingwijziging meegenomen in dit bestemmingsplan.

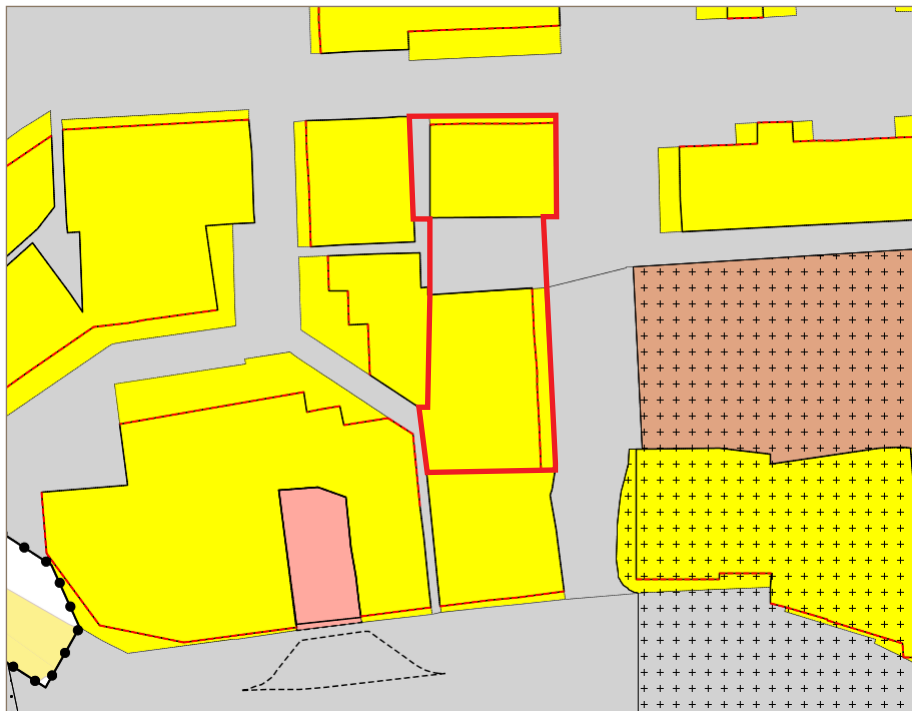
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regels behorend bij dit bestemmingsplan, wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van 7 levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Olmhof is gelegen aan de zuidrand van de kern Lage Zwaluwe. Op de locatie zijn momenteel 4 seniorenwoningen aanwezig. Aan de oostzijde van de locatie ligt de Olmhof met aan de overzijde een grasweide. Aan zowel de zuidzijde en de westzijde grenzen woningen. Aan de noordzijde zijn rijwoningen gesitueerd aan de Koning Gustaaf Adolfstraat. Op figuur 1.1 en 1.2 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1.2: Ligging plangebied, locatie rood omlijnd



Figuur 1.3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' van de gemeente Drimmelen, locatie in rood omlijnd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is 'Kern Lage Zwaluwe' van de gemeente Drimmelen en is vastgesteld op 21 maart 2013. De geldende bestemmingen voor de locatie zijn 'Wonen' en 'Verkeer'. Op een deel van de locatie is geen bouwvlak opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De ontwikkeling van 7 levensloopbestendige woningen is in het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt bestaande situatie geanalyseerd. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op het (bovenlokaal) ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Verordening ruimte Noord-Brabant (2016)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking:

In de SVIR is tevens de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden, waar in de tekst van artikel 3.16 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 28 juni 2017 de hoofdlijnen van haar jurisprudentie uiteengezet. De Afdeling werkt gestructureerd een aantal thema’s uit en doet dat aan de hand van jurisprudentie. Zo benadrukt de Afdeling dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om aangemerkt te kunnen worden als een stedelijke ontwikkeling. Als het plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is die ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Binnen het plangebied zijn reeds 4 senioren en 4 rijwoningen gelegen. De 4 seniorenwoningen zullen worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen 7 nieuwe geschakelde levensloopbestendige woningen. Met onderhavig bestemmingsplan worden 3 extra woningen mogelijk gemaakt in het stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Natuurnetwerk Brabant (NNB, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in, of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. De provincie wil haar woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied opvangen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

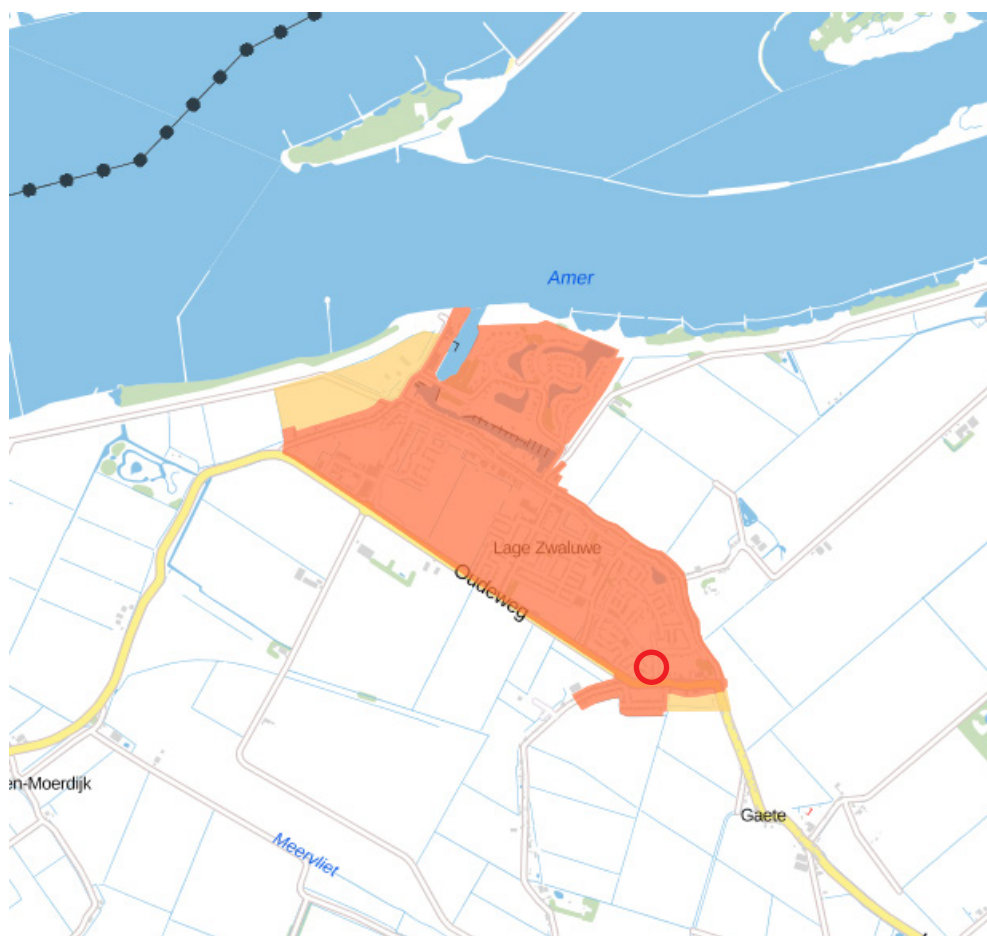
De structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Lage Zwaluwe en voorziet in algemene zin in zorgvuldig ruimtegebruik en in een bescheiden intensivering van het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2.1: Uitsnede structuurvisie Noord-Brabant. Locatie in rood weergegeven. De locatie ligt in het gemengd landelijk gebied.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte is op 18 maart 2014 in werking getreden (geconsolideerde versie 15-07-2017). De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgenomen. Vanuit de Verordening Ruimte is alleen stedelijke ontwikkeling relevant voor de locatie aan de Olmhof.



Figuur 2.2: Uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant. Zoekgebied stedelijke ontwikkeling, kernen in het landelijk gebied, plangebied rood omcirkeld.

In de Verordening Ruimte is de kern Lage Zwaluwe, en daarmee ook het plangebied, aangegeven als ‘bestaand stedelijk gebied’. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. De stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking ziet de provincie als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Daarbinnen liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuurlijk landschapswaarden een rol gespeeld.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid.

In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Doorwerking in het bestemmingsplan

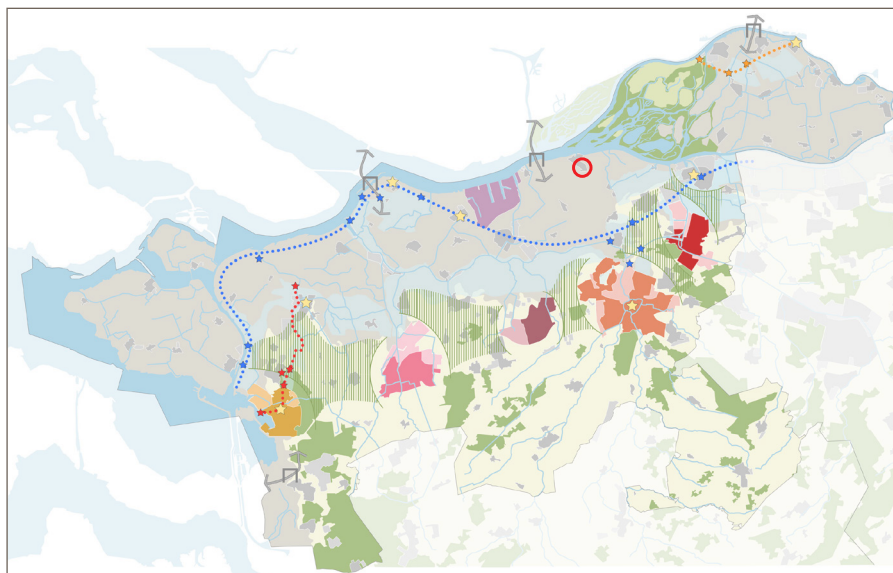
Het plan heeft betrekking op het slopen van 4 seniorenwoningen en de realisatie van 7 nieuwe levensloopbestendige woningen. Daarnaast worden twee reststroken groen toebedeeld aan bestaande woningen. De beoogde herontwikkeling speelt in op goed ruimtelijk gebruik binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee wordt in algemene zin aangesloten op het beleid uit de Verordening Ruimte.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.



Figuur 2.3: Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter en hebben geen invloed op onderhavig plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2033

De Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen is een actualisatie van de voormalige StructuurvisiePlus die dateert uit 2001. Deze Structuurvisie beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In de periode 2011-2030 is de prognose dat het aantal huishoudens groeit met circa 900 huishoudens.

De beoogde herontwikkeling en een minimale intensivering van de woningaantal vindt binnen de bestaande dorpskern plaats. Hiermee sluit het plan aan op de structuurvisie van de gemeente.



Figuur 2.4: Structuurvisie Plus / Plankaart kern Lage Zwaluwe, locatie rood omcirkeld

Legenda

Bestaand Te ontwikkelen

- Dorpskern / woningbouw
- Reservering uitbreiding woningbouw
- Beperkte afronding stedelijk gebied
- Beschermde dorpsgezicht
- Centrum
- Bedrijventerrein
- Havengebonden activiteiten
- Jachthaven
- Ontwikkelingsgebied jachthaven Lage Zwaluwe en Drimmelen
- Versterken poort naar de Biesbosch
- Biesbosch bezoekerscentrum
- Revitaliserend glastuinbouwgebied Plukmade
- Zoekgebied glastuinbouw en groene recreatieve functie
- Verblijfsrecreatie
- Sportcomplex

- Relatie met de Mark versterken
- Hoofdwaterweg
- Waterspaarbekken
- Waterput
- Nationaal Park De Biesbosch
- Relatie De Biesbosch - Gat van den Ham versterken
- Primaire agrarisch gebied
- Agrarisch gebied met gemengde functies met economische dra
- Agrarisch gebied met landschapswaarden
- Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden
- Boomteeltgebied
- Zoekgebied ecologische verbindingzone
- Groene bufferzone
- Dorpsmantel Drimmelen
- Zoekgebied windturbines
- (Hoofd)wegen
- Verbetering ontsluiting Lage Zwaluwe
- Bypass doorgaand verkeer Drimmelen
- Station Lage Zwaluwe

- Logistiek Park Moerdijk
- Spoorweg
- Hoogspanningsleidingen (nieuw tracé indicatief)
- Buisleidingenzone
- Gemeentegrens

2.4.2 Woonbehoefte

Woonvisie

Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. In deze Woonvisie zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.

Levensloopbestendig wonen, betaalbare woningen en bouw van woningen in de huursector vormen belangrijke pijlers in de woonvisie. Over duurzaamheid is opgenomen dat de woningen energieneutraal moeten zijn. Ook de wens om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet is opgenomen in de nieuwe woonvisie.

De woonvisie gaat uit van een nog in te vullen woningbouwprogramma binnen de gemeente Drimmelen van circa 820 woningen in de periode tot 2020.

Woningbouwprogramma

De Regionale Agenda Wonen van het Regionaal Ruimtelijke Overleg West-Brabant is basis geweest voor de Nota woningbouwprogramma 2016-2024. De Nota woningbouwprogramma 2016-2024 geeft richting aan de wijze waarop binnen de gemeente Drimmelen zorgvuldig wordt omgegaan met uitbreiding van de woningvoorraad en hoe deze is afgestemd op de regionale afspraken.

De beoogde ontwikkeling sluit in algemene zin aan op zowel de woningbehoefte als het woningbouwprogramma. De toekomstige woningen zijn levensloopbestendig.

2.4.3 Welstandsnota

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 8 oktober is de Welstandsnota 2015 vastgesteld voor de gemeente Drimmelen. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten zoals aanwezig in de kern Drimmelen en de linten van Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Lage Zwaluwe valt onder de “overige gebieden”.

Onder de noemer “overige gebieden” vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit.

Onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de welstand; derhalve hoeft niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

De gemeente Drimmelen is in 1997 ontstaan als gevolg van een samenvoeging van een aantal kleinere gemeenten. De gemeente telt circa 27.000 inwoners (maart 2015). 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 is ontstaan langs de Amer als een langgerekt dijkdorp met deels een binnendijkse onderstraat. Het besloten bebouwingslint vormt een groot contrast met het open agrarische polderlandschap. Het voor een groot deel bebouwde dijklint kronkelt zich een weg vanaf Helkant in het zuiden, via Hooge en Lage Zwaluwe in westelijke richting naar Moerdijk. Ter hoogte van Lage Zwaluwe heeft het dijklint een aftakking (de Groenendijk) richting Blauwe Sluis en Zevenbergischen Hoek.

Ontstaan als agrarische nederzetting met enkele boerderijen aan de dijk is Lage Zwaluwe tot het begin van de twintigste eeuw steeds verder uitgebreid door verdichting van bestaande linten en de vorming van nieuwe bebouwingslinten langs bestaande wegen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de meeste planmatige woongebieden ten zuidwesten van het dijklint gerealiseerd.



Figuur 3.1: Historische kaart omstreeks 1900



Figuur 3.: Historische kaart omstreeks 1945

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Olmhof aan de zuidrand van de kern Lage Zwaluwe. De Olmhof komt aan de zuidkant uit op het Plantsoen die in het westen overgaat in de Oude Weg. Het Plantsoen en de Oude Weg zijn oude wegen al van voor 1900. Deze straat kenmerkt zich nog door karakteriserende bebouwing, waaronder de Rooms-katholieke kerk.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als jaren '70/'80 wijk. Deze gebieden hebben een kleinschalige opzet door meer kronkelende wegen, verspreide groenvoorzieningen en wisselende oriëntatie van woningen.

De bebouwing is wisselend in één of twee bouwlagen met een langskap. Een duidelijke scheiding tussen formele straten, woonpaden en groenvoorzieningen ontbreekt.



Figuur 3.3: de Olmhof met de 4 seniorenwoningen, gezien vanuit het noorden



Figuur 3.4: Bestaande garageboxen ten noorden van het plangebied



Figuur 3.5: 4 seniorenwoningen



Figuur 3.6: De Olmhof



Figuur 4.1: Bestaande situatie

4 Planontwikkeling

Woonvizier heeft op de locatie aan de Olmhof vier lage twee-onder-een kapwoningen in bezit. De woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van de doelgroep. Woonvizier wil de bestaande woningen slopen en 7 levensloopbestendige woningen op de locatie terug te bouwen.

4.1 Bestaande situatie

De woningen staan op grotere afstand van de straat, gescheiden van de straat door een brede groene berm. In de berm staan twee forse bomen (wilgen).

In de bestaande situatie wordt geparkeerd langs de straat aan de oostzijde (5 langspaarkeerplaatsen). Daarnaast is het nu mogelijk over het voetpad langs de vier woningen te rijden en de auto op de stoep of in de voortuin te parkeren. Dit levert een rommelig beeld op.

4.2 Nieuwe situatie

Het terugbouwen van woningen gebeurt in aansluiting op de omgeving passend bij het dorpse karakter van de straat. De breedte van de woningen is circa 6.60 meter. De goothoogte bedraagt circa 3 meter en de nokhoogte circa 6.5 meter. Die hoogtes komen ongeveer overeen met de hoogtes van de bestaande woningen. De woningen wordt langer dan in de bestaande situatie. Om meerdere redenen is dat ruimtelijk goed inpasbaar:

- Het profiel van de Olmhof is ruim en groen en de woningen staan op grotere afstand van de straat.
- De rommelige situatie aan de noordzijde met de garages wordt omgezet naar een voorkant-situatie door hier woningen toe te voegen.

Woonvizier is voornemens om de gronden, ten noorden van de vier senioren woningen, die in eigendom bij de gemeente zijnde bij het plan te betrekken. Dit is een gebied met enkele vrijstaande schuurtjes/garages met een zeer rommelige uitstraling. Het plan moet invulling geven aan een kwaliteitsslag van dit gebiedje.

Tevens is Woonvizier voornemens om de reststrook aan de zijde van Koning Gustaaf Adolfstraat 25 te betrekken bij de bestaande hoekwoning. Deze gronden zijn momenteel nog in bezit van de gemeente en zullen in de toekomst tot het eigendom van Woonvizier behoren.



Figuur 4.2: Plan (schaal 1:1000)

4.3 Parkeren

De gemeente Drimmelen op 11 oktober 2018 een nieuw parkeerbeleid vastgesteld en gaat hierin uit van de gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-normen. In de nieuwe situatie is het uitgangspunt weinig stedelijk, en rest bouwde kom. Hiermee komt de parkeernorm op 1,3 parkeerplaats per woning. In totaal zijn er voor de 7 nieuwe woningen 9 parkeerplaatsen nodig. Er worden 9 parkeerplaatsen nieuw toegevoegd in de bestaande groene berm. De bomen kunnen worden behouden. Het overrijdbare pad langs de woningen wordt omgezet naar een voetpad. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Olmhof te Lage Zwaluwe is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Cultuurhistorie en Archeologie

5.1.1 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.

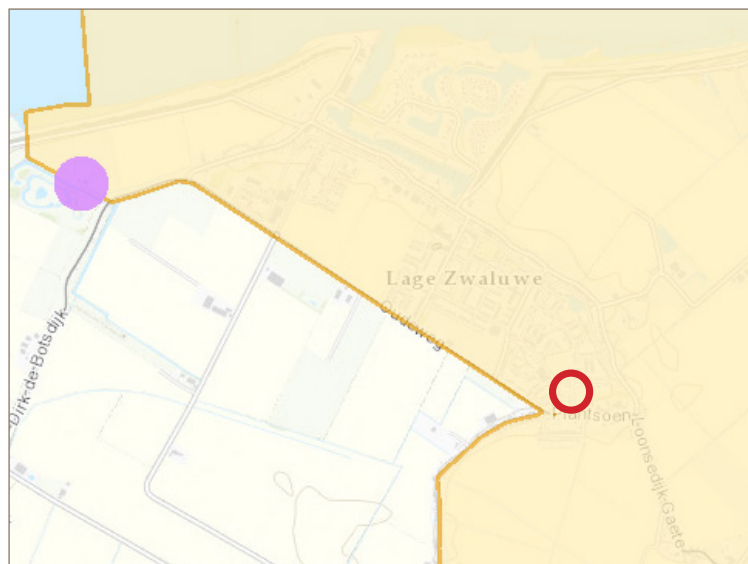
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen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

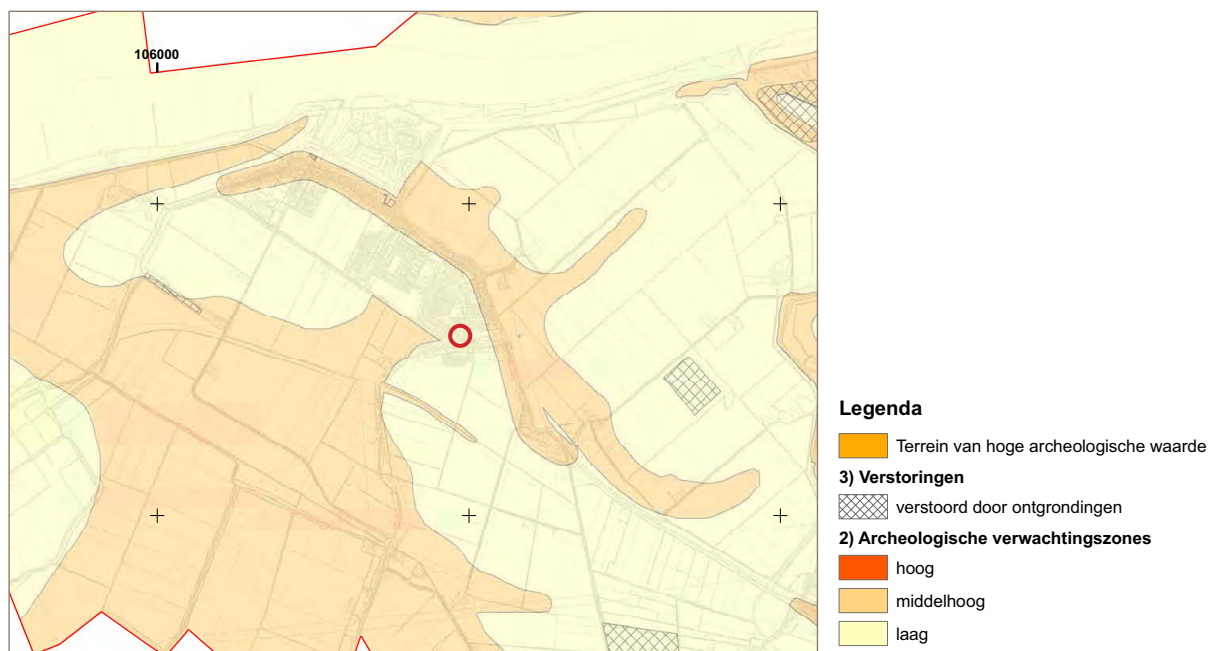
De provincie heeft middels een cultuurhistorische waardenkaart de relevante cultuurhistorische waarden in beeld gebracht. De provinciale waardenkaart 2006 brengt vele cultuurhistorische waarden op elementniveau in beeld. De cultuurhistorische waardenkaart 2010 brengt de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang in beeld. Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart 2010 wordt de Olmhof aangemerkt als een onderdeel van zoekleigebied. De regio bestaat uit een rijk geschakeerd open polderlandschap waarin de omgang met het water en de strijd met de zee nog duidelijk af te lezen zijn. Dit komt tot uiting in het patroon van de dijken, de (voormalige) kreken en de verschillen tussen de polders en de onbedijkte gorzen. Het landschap is in hoge mate bepaald, ingericht en vormgegeven door de mens. Het plangebied ligt op de grens van dit aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied.



Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant
Locatie rood omcirkeld

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in 2011 een erfgoedkaart opgesteld, waarop de relevante cultuurhistorische waarden op lokaal niveau zijn aangegeven.



Figuur 5.2: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen

Conclusie

Lage Zwaluwe is ontstaan als een dijknederzetting met daarbij een onderstraat. Het voorliggende plangebied is zowel niet nabij de dijk als de onderstraat gelegen, maar maakt onderdeel uit van planmatige woongebieden. Het onderhavige plangebied is om die reden zowel op de CHW als de gemeentelijke kaart 'Historische geografie', niet gelegen in een gebied met structuren en objecten van hoge cultuurhistorische waarde. Tevens gaat het om vervanging van bestaande woningbouw met een geringe intensivering.

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

5.1.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Drimmelen de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen (H. Koopmanschap, M. Visser-Poldervaart, M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei, Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/120). Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels. De gemeentelijke Erfgoedkaart is hiervoor de basis. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in 2013 de archeologische waarden en verwachtingskaart uit de Erfgoedkaart omgezet naar een archeologische beleidskaart. Het archeologisch verwachtingmodel is onderverdeeld in drie verwachtingseenheden namelijk, een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting en een lage archeologische verwachting. Aan deze verwachtingszones zijn vrijstellingsgrenzen – omvang en diepte – gekoppeld.

Conclusie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Hierin worden in principe geen locatiegebonden archeologische resten verwacht. Losse archeologische resten kunnen niet worden uitgesloten, maar aangezien hierop geen beleid is te maken gelden voor deze zones vanuit archeologisch oogpunt geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Verder onderzoek naar het aspect archeologie wordt om deze reden niet noodzakelijk geacht. Wel blijft de meldingsplicht van kracht: als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10. van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. In dit geval kan het ook bij de gemeente of bij het meldpunt archeologische bodemvondsten van de provincie Noord-Brabant.

5.2 Bodem

Tritium Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Olmhof te Lage Zwaluwe. Aanleiding voor het onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen op de onderzoekslocatie. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging welke mogelijk een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt. Zintuiglijk zijn aan de zuidzijde van onderzoekslocatie in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met sporen puin. Puin waarvan de kwaliteit en herkomst niet bekend is, is verdacht op het voorkomen van asbest. In overleg met de opdrachtgever is besloten ter plaatse van de aangetroffen puinbijmengingen een verkennend asbestonderzoek uit te voeren.

Verkennd bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de zintuiglijk schone bovengrond een lichte verontreiniging is aangetoond met koper. In de sporen puin- en houtskoolhoudende bovengrond en de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met barium.

De lichte verontreinigingen met koper in de grond en met barium in het grondwater zijn in tegenstemming met de hypothese dat de locatie onverdacht is. Voor de lichte verontreiniging met barium in het grondwater geldt dat er geen locatie specifieke bron aanwezig is. Verhogingen met barium worden tevens vaker aangetroffen in de regio (verhoogde achtergrondconcentraties). De lichte verontreinigingen zijn dermate laag dat hiernaar geen nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Verkennd asbestonderzoek

Uit het verkennd asbestonderzoek blijkt dat zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de puinhoudende bodem geen asbest is aangetoond. Derhalve dient de hypothese dat de locatie verdacht is op de aanwezigheid van asbest te worden verworpen. Een nader asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning bouwen. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.3 Milieu

5.3.1 Flora en Fauna

Tritium advies heeft voor het terrein een Quickscan Natuur uitgevoerd (Quick-scan flora en fauna Olmhof Lage Zwaluwe, Tritium Advies BV, documentnr. 1806/073/RV-01, versie 1, 7 augustus 2018)

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op circa 1,4 kilometer afstand gelegen. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep (herontwikkeling binnen de bebouwde kom) valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Verder kan geconcludeerd worden dat:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- de hoge spar tegen de erfgras in de achtertuin van Olmhof 5, die als rustplaats voor de huismus fungeert, dient behouden te blijven;
- om een verstoringseffect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Door de veelvuldige toepassing van vogel(muis)schroten is de huismus zeer sterk achteruit gegaan in stedelijke omgevingen. Mede op initiatief van de Vogelbescherming zijn er in samenwerking met diverse leveranciers nieuwe daksysteemcomponenten ontwikkeld, vogelvides, die zowel voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit als aan de eisen voor een nestlocatie van de huismus. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt geadviseerd om deze vogelvides voor de huismus toe te passen.

Hierbij kan ook gebruik gemaakt worden van de checklist vogelvriendelijk bouwen (<https://www.checklistgroenbouwen.nl/>). Aanvullend kan worden overwogen om de nieuwe groenzone aan te planten met doornige struiken als vuurdoorn en meidoorn, groenblijvende heesters, klimplanten als klimop of wingerd en/of beukenhagen en dergelijke. Bladverliezende soorten zijn in de winterperiode namelijk minder effectief. Deze maatregelen komen de rondom het plangebied aanwezige huismussenpopulatie ten goede.

5.3.2 Waterparagraaf

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Beleid gemeente Drimmelen

De zorgplicht voor stedelijk afvalwater is een gemeentelijke taak die is vastgelegd in de Wet milieubeheer. In deze wet is verder vastgelegd dat gemeenten verplicht zijn om een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen, waarin zij hun beleid voor de rioleringszorg vaststellen. In de Waterwet (december 2009) is de gemeentelijke zorgplicht voor riolering verbreed naar een zorgplicht die ook het hemelwater en het grondwater omvat. Deze wettelijke verplichtingen en het aflopen van de planperiode zijn voor de gemeente Drimmelen aanleiding geweest om voor de planperiode 2018 tot en met 2022 een nieuw Water- en Rioleringsplan (WRP) Drimmelen op te stellen. In het WRP geeft de gemeente Drimmelen onder meer weer hoe zij invulling geeft aan haar zorgplichten voor de betreffende waterstromen.

In bijlage 5 van het WRP zijn de voorwaarden en ontwerpeisen opgenomen die gelden voor ontwikkelingen, werkzaamheden of nieuwbouwlocaties. Ten aanzien van klimaat verandering staat hierin het volgende omschreven:

“In verband met de verwachte klimaatverandering moet elke nieuwe voorziening doorgerekend worden met een regenwaterbelasting die overeenkomt met een bui 09 uit de Leidraad Riolering (29 mm in een uur). Hierbij mag geen water-op-sstraat optreden. Ook dient een doorkijk met bui 10 (36 mm in drie kwartier) te worden gegeven. Bij de ontwerpberoekeningen van open waterbergingen (bijvoorbeeld wadi's) geldt dat deze niet mogen overstroomd bij een belasting van bui T=100”.

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de het plangebied niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing.

Conclusie

De locatie aan de Olmhof is gelegen aan de zuidrand van de kern Lage Zwaluwe. De locatie bevindt zich tenmidden van een bestaande woonwijk. In het plangebied is geen open water aanwezig.

Met de beoogde ontwikkeling veranderen de planologische mogelijkheden omtrent verharding niet. De huidige bestemming is reeds 'Wonen' en per bouwperceel mag het bebouwingspercentage niet meer dan 70% bedragen. Dit blijft onveranderd in het onderhavige bestemmingsplan. De geldende bestemming 'Verkeer' wordt omgezet naar 'Wonen'. De planologische mogelijkheden voor verhardingen veranderen hierdoor niet of nauwelijks en zorgt naar alle waarschijnlijkheid voor een geringe afname aan verharding.

Het beoogde plan voorziet in de bouw van 7 nieuwe woningen. Deze woningen worden op het bestaande rioleringsstelsel aangesloten, conform de eisen van het waterschap Brabantse Delta.

Omdat er in de Olmhof sprake is van een gemengd rioolstelsel mag het hemelwater echter niet op het bestaande stelsel worden aangesloten. Het hemelwater moet verplicht op eigen perceel worden hergebruikt of geïnfiltreerd. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwbouw milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)stelsel en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het afvalwater kan op de bestaande riolering worden aangesloten.

Waterschap Brabantse Delta heeft na inzage van het voorontwerp bestemmingsplan een positief wateradvies gegeven.

5.3.3 Wegverkeerslawaaï

Landelijk Beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Oude Weg en Plantsoen. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Olmhof.

Voor de 30 km/uur weg Olmhof geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek verricht naar de gezoneerde wegen rondom het plangebied. (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Olmhof Lage Zwaluwe, Tritium Advies bv, documentnr. 1806/073/RV-02, versie 1, 27 juli 2018)

Voor de gezoneerde wegen Oude Weg en Plantsoen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Conclusie

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.3.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die op de lijst van de VNG staan. Onderhavig bestemmingsplan heeft geen invloed op het aspect bedrijven en milieuzonering en vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3.5 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 7 seniorenwoningen, waarvan 3 extra ten opzichte van de bestaande situatie, wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid transportroutes” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb).

Plaatsgebonden risico

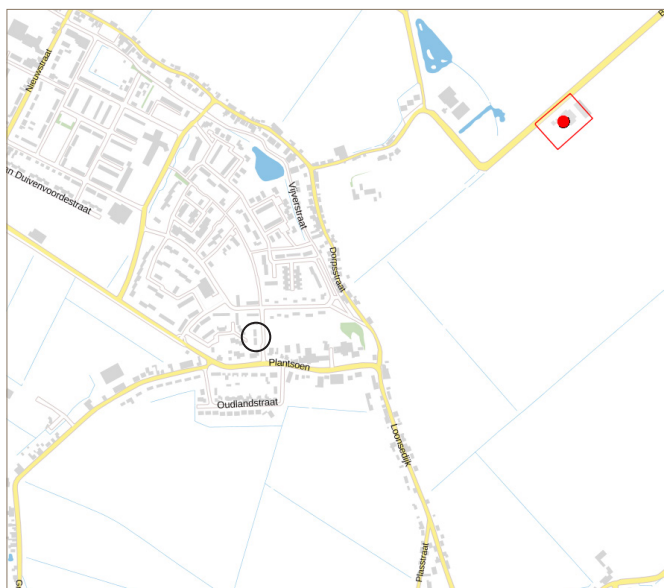
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden.

Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.



Figuur 5.3: Risicokaart, locatie zwart omlijnd

Conclusie

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.6 Vormvrije MER beoordeling

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt óf een m.e.r.-beoordelingsplicht óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR). Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan.

De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort mogelijk wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'.

Wat onder een "stedelijk ontwikkelingsproject" als genoemd in onderdeel D11.2 is bedoeld, blijkt niet uit het Besluit milieueffectrapportage. Daarin is dit begrip niet gedefinieerd.

Gelet op recente uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak (zie onder andere: 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694 en 14 april 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:3481) komt het erop neer, dat voor het antwoord op de vraag of sprake is van een "stedelijk ontwikkelingsproject" gekeken moet worden naar:

- De aard van het beoogde project;
- De omvang van het beoogde project;
- De ruimtelijke uitstraling van het beoogde project, waaronder begrepen de gevolgen van het project voor het woon- en leefklimaat in de omgeving en de milieueffecten van het project.

Gelet op deze recente jurisprudentie kan worden gesteld dat er in onderhavig plan geen sprake is van een "stedelijk ontwikkelingsproject". Het uitvoeren van een vormvrije mer- beoordeling en het doorlopen van de (aanmeldings-) procedure zijn daarmee niet aan de orde.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze herziening.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn zeven grondgebonden geschakelde woningen toegestaan. In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale omvang van de woningen, alsmede ten aanzien van de omvang van bijbehorende bouwwerken en het maximale bebouwingspercentage.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

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 "Olmhof te Lage Zwaluwe".

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 7 februari gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De regioarcheoloog heeft een aantal opmerkingen en aanvullingen geplaatst, welke hebben geleid tot ondergeschikte aanpassingen op onderdelen van het plan. Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft tot en met 12 juli 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ingediend. Het plan zal daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Het plan zal verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.