
Toelichting bestemmingsplan

"Kerkstraat 39 te Lage Zwaluwe"

NL.IMRO.1719.5bp18kerkstr39-vg01

Bestemmingsplan 'Kerkstraat 39 te Lage Zwaluwe'

in opdracht van

De heer J. Bottinga
Kerkstraat 39
4926 CT LAGE ZWALUWE

betreffende de locatie

Kerkstraat 39 te Lage Zwaluwe

documentkenmerk

t_NL.IMRO.1719.5bp18kerkstr39-vg01

projectnummer

1801/090/LM

versie

vastgesteld, 11 april 2019

vestiging, datum

Prinsenbeek, 15 april 2019

opgesteld door:

ing. J.A. Welmers
Senior projectleider RO

gecontroleerd door:

drs. R. Schumacher
Projectleider RO

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Collse Heide 48
5674 VN Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEEK »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	6
2.1 Beschrijving huidige situatie	6
2.2 Beschrijving nieuwe situatie	8
Hoofdstuk 3. Beleidskader	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten	18
4.1 Bodem	18
4.2 Flora en fauna	18
4.3 Geluid	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.5 Luchtkwaliteit	21
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Cultuurhistorie	23
4.8 Archeologie	25
4.9 Besluit m.e.r.	25
Hoofdstuk 5. Waterparagraaf	27
5.1 Beleid	27
5.2 Beïnvloeding van waterhuishoudkundig systeem	30
5.3 Invloed planvoornemen	31
Hoofdstuk 6. Juridische planaspecten	34
6.1 Inleiding	34
6.2 Toelichting op de verbeelding	34
6.3 Toelichting op de planregels	35
Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid	38
7.1 Economische uitvoerbaarheid	38
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

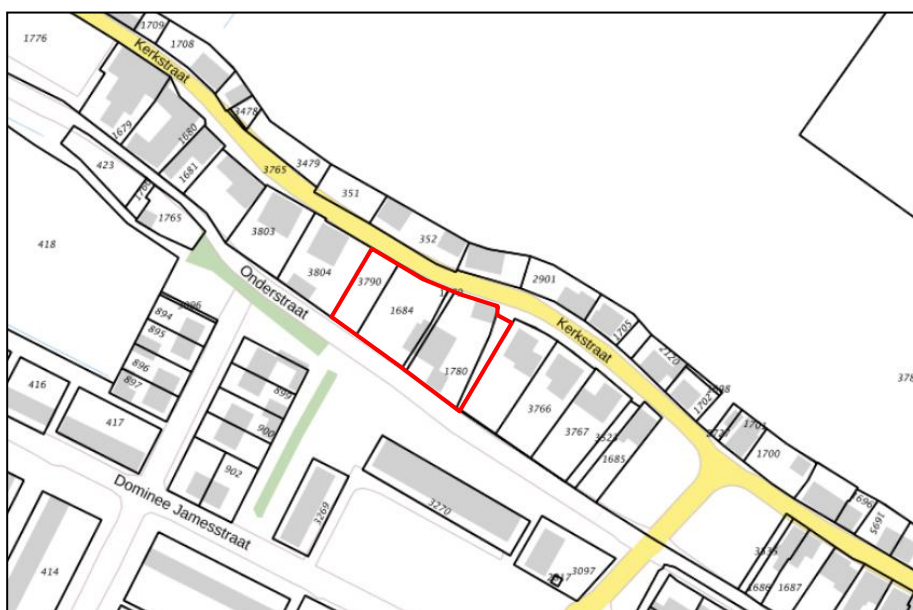
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie aan de Kerkstraat 39 een woning te realiseren. De locatie heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan een woonbestemming met bouwvlak. Nieuwvestiging van een woning is derhalve niet toegestaan. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt. Tevens zal de functiaanduiding 'horeca' komen te vervallen.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Lage Zwaluwe. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Kerkstraat en aan de zijde door de Onderstraat. Zowel aan de oost- als de westzijde zijn woonpercelen gelegen. De woningen in het lint zijn georiënteerd op de Kerkstraat.

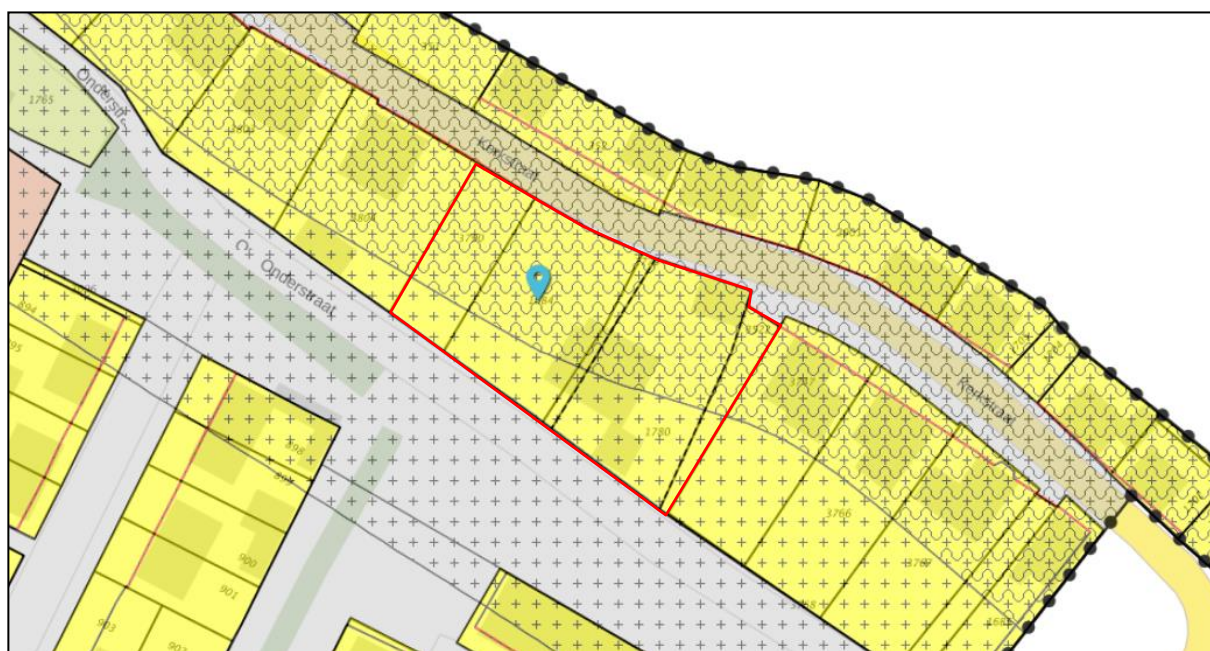
De locatie heeft een oppervlakte van circa 1796 m² en betreft de kadastrale percelen gemeente Hooge en Lage Zwaluwe sectie I, nummers 3522, 3790, 1684, 1779 en 1780.



Figuur 1. Ligging plangebied

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' (vastgesteld op 21 maart 2013). Hierin heeft de locatie de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', gedeeltelijk 'Waterstaat-Waterkering' en gedeeltelijk functiaanduiding 'horeca'.



Figuur 2. Vigerend bestemmingsplan (plangebied is rood omlijnd)

Naast de enkel- en dubbelbestemmingen is aan het perceel een bouwvlak toegekend met een gevellijn.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn enkel bestaande woningen dan wel vervangende nieuwbouw toegestaan. Nieuwe hoofdgebouwen zijn niet toegestaan. Het planvoornemen om een woning te realiseren is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt op het vigerend bestemmingsplan ingegaan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. In het derde hoofdstuk 'Beleidskader' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. Voorts worden de aspecten milieu, water, natuur en ecologie, archeologie en andere mogelijke belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Planologisch relevantie (milieu)aspecten). Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de watertoets welke verplicht wordt gesteld vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de juridisch planaspecten. En in het laatste hoofdstuk 7 'Uitvoerbaarheid' wordt ingegaan op zowel de financiële haalbaarheid van het plan als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

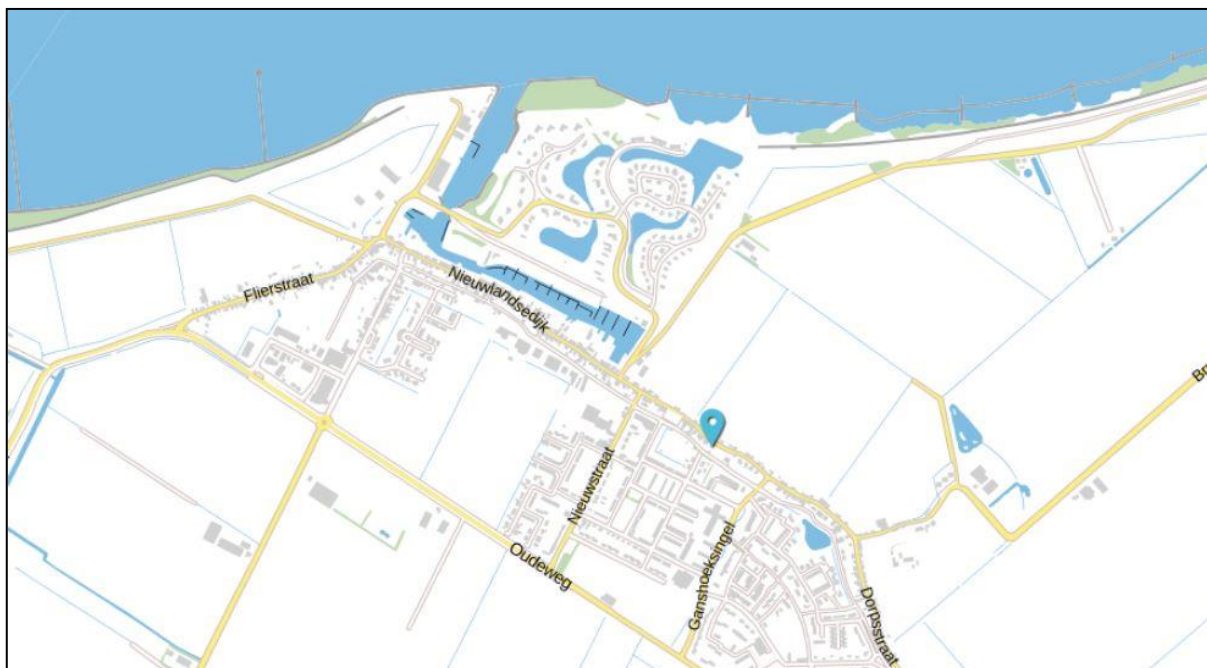
Gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen is in 1997 ontstaan als gevolg van een samenvoeging van een aantal kleinere gemeenten. De gemeente telt circa 27.000 inwoners (1 augustus 2013). 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 peilers zijn.

Lage Zwaluwe

De geschiedenis van Lage Zwaluwe loopt parallel aan die van Hooge Zwaluwe, waarmee het samen de heerlijkheid Zwaluwe vormde. Beide dorpen bestonden al in de middeleeuwen. Bij de St. Elisabethsvloed in 1421 werden de landbouwgronden van beide dorpen overstroomd. De dijklinten bleven daarbij gespaard. Veel inwoners van naburige dorpen vestigden zich na de vloed bij de dijk.

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.



Figuur 3. Weergave kern Lage Zwaluwe aan de Amer (locatie is aangeduid met plaatsmarkering).

Plangebied

De Kerstraat, waaraan onderhavig perceel zich bevindt, ligt in het verlengde van de Nieuwlandsedijk. Het plangebied kan verdeeld worden in twee deelgebieden, zie hiervoor figuur 4.



Figuur 4. Verdeling percelen.

Deelgebied 1 is momenteel in gebruik als tuin waarbinnen zich enkele opstallen bevinden. Deze bebouwing zal worden gesloopt. Binnen deelgebied 2 is momenteel een woonhuis en schuur met serre aanwezig. Op een deel van dit deelgebied rust de functieaanduiding 'horeca'. De locatie is in gebruik als theetuin. Op navolgende pagina zijn foto's opgenomen van de bestaande situatie.



Figuur 5. Foto's bestaande situatie.

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

Binnen deelgebied 1 is men voornemens een woning te realiseren. De nieuwe woning sluit aan bij de maatvoering van omliggende woningen. De bouwregels zoals deze gelden voor naastgelegen bebouwing zullen ook van toepassing zijn op deze locatie. De goothoogte van de woning zal dan ook niet meer bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte zal niet meer bedragen dan 11 meter.

De voorgevel van het hoofdgebouw zal op de gevellijn worden gesitueerd. De voorzijde van de woning wordt daarmee op de Kerkstraat georiënteerd.

De woning, bestaande schuur met serre in deelgebied 2 blijven behouden. De theetuin zal worden beëindigd en het geheel zal worden gebruikt als woning. De functieaanduiding 'horeca' zal derhalve komen te vervallen.

Parkeren

In de Beleidsnota Parkeren 2010 van de gemeente Drimmelen zijn de parkeernormen opgenomen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen per woning. Voor de nieuw te realiseren woning dient rekening te worden gehouden met 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op het eigen terrein is voldoende ruimte om aan deze norm te kunnen voldoen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen dient dit te worden aangetoond en wordt getoetst aan de op dat moment geldende gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de AMvB Ruimte. Voor het provinciaal beleid van Noord-Brabant wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de structuurvisie van gemeente Drimmelen.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inwerking getreden op 13 maart 2012). De SVIR is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, kiest het Rijk voor drie doelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. De Barro is ook wel bekend als Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- a. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- b. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- c. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- d. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
- e. de uitoefening van defensietaken;
- f. veiligheid op Rijk's vaarwegen;
- g. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- h. de elektriciteitsvoorziening;
- i. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- j. de veiligheid van primaire waterkeringen;
- k. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- l. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- m. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van de omgevingsvergunning niet in werking treden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder) is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken de treden van de Ladder moet worden doorlopen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeente, provincies en projectontwikkeling hoeven alleen bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is.

De laddertoets moet alleen uitgevoerd worden wanneer sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Er wordt in de ladder geen afgebakende definitie gegeven voor 'stedelijke ontwikkeling'. Wel blijkt uit jurisprudentie¹ dat de bouw van 14 woningen aangemerkt wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen, bestaande uit realisatie van één nieuwe woning, is dusdanig klein van schaal dat dit niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de Ladder wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen is niet in strijd met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geformuleerde nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Gezien het voorgaande vormt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen.

¹ zie ABRvS 18 december 2013, [ECLI:RVS:2013:2471](#), resp. ABRvS 9 april 2014, [ECLI:RVS:2014:1252](#))

Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Op basis hiervan heeft de provincie gebiedsopgaves geformuleerd. Deze gebiedsopgave houdt onder andere in dat de nieuwe verstedelijking optimaal moet worden verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen moeten worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren. De afstemming tussen enerzijds ontwikkelingen in de grootschalige (intensieve) landbouw en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen en anderzijds kleinschalige landbouw en de bescherming en inrichting van natuur en landschap is essentieel. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de regio moet worden gewaarborgd.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Naar huidige inzichten, met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040, is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.



Figuur 6. Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (plangebied met rode omlijning aangeduid)

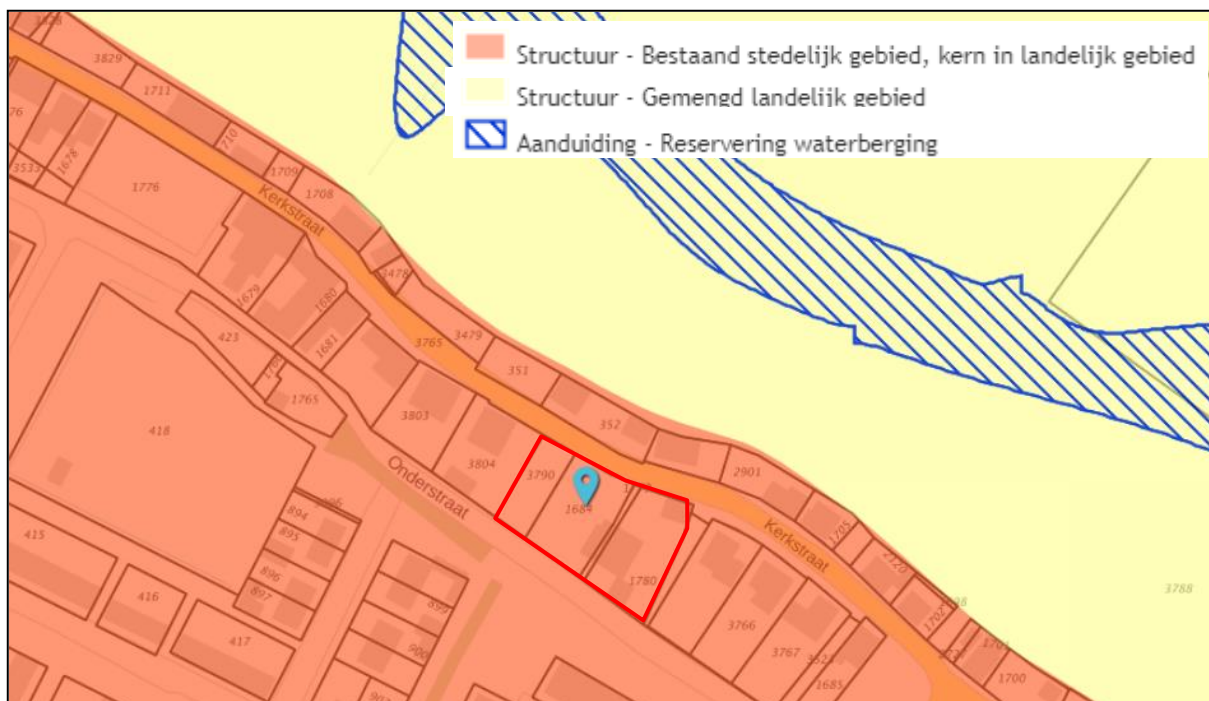
In bovenstaande figuur 6 is een uitsnede van de structurenkaart te zien. Het plangebied ligt op grond van de structurenkaart binnen een gebied dat is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Binnen dit gebied geldt voor verstedelijking dat de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken, voorzieningen) in deze gebieden opgevangen dient te worden. In regionaal verband dienen de gemeenten afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Voor het aspect wonen dient te gelden dat de kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang, waarbij het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

Om het provinciaal beleid juridisch van kracht te voorzien is de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is sinds 19 maart 2014 in werking. In verband met diverse wijzigingen is vanaf 1 januari 2018 de geconsolideerde versie het toetsingskader.

Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke behangen zijn behartigd.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.



Figuur 7. Uitsnede kaart Verordening Ruimte Noord-Brabant (1 januari 2018)

Het plangebied ligt, zoals aangegeven op figuur 7, volgens de Verordening Ruimte Noord-Brabant in 'bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied'. Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse plaatsen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Specifiek gelden voor onderhavig plan de regels uit de verordening voor nieuwbouw van woningen in artikel 4.3.

Onderhavige beoogde ontwikkeling moet ook worden getoetst aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als opgenomen in artikel 3.1 onder 2 Vr 2014, waarbij nader ingegaan wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing van onderhavig plan aan de Ladder heeft reeds eerder in dit hoofdstuk plaatsgevonden.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Nieuwe woningen zijn toegestaan, mits een verantwoording is opgenomen over de wijze waarop plannen passen binnen de afspraken die daaromtrent in het regionaal overleg zijn gemaakt en hoe nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Conclusie provinciaal beleid

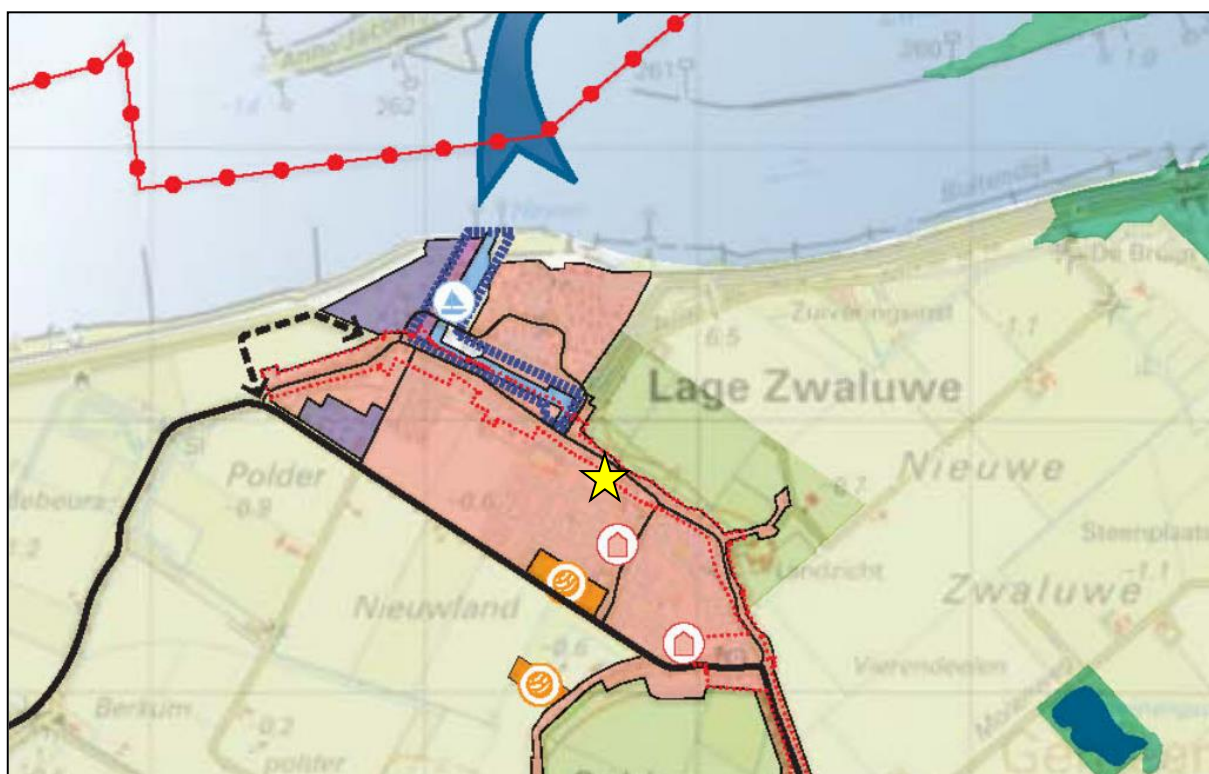
Onderhavig plan voorziet in het bieden van een juridisch-planologische basis voor maximaal één woning. Met deze woning wordt voorzien in de behoefte die bestaat bij doorstromers. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten van de Structuurvisie 2010 en de regels van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie: Dromen en doen: op naar 2033, 2014

In februari 2014 is de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen.

Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een dalend aantal inwoners, en tegelijkertijd met een toename in het aantal huishoudens (grotere groep alleenstaanden).



Figuur 8. Uitsnede kaart Structuurvisie 2033 (locatie aangeduid met gele ster).

Woonvisie gemeente Drimmelen 2017 - 2021

In de Woonvisie van de gemeente Drimmelen, vastgesteld d.d. 9 maart 2017, staan de speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid. Drimmelen wil, om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat te behouden, de aandacht verleggen van nieuwbouw op uitbreidingslocaties naar kleinschaligere inbreidingslocaties. Daarbij wordt gewaakt voor teveel verdichting die het dorps karakter kan aantasten. Van belang is het behoud van starters en jonge gezinnen en er wordt gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud samen wonen. Beoogd wordt om steeds meer levensbestendige woningen te bouwen. De gemeente wil haar inwoners actief betrekken bij de uitvoering van de woonvisie. Initiatieven uit de gemeenschap worden daarbij gestimuleerd.

Welstandsnota 2015

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 8 oktober is de Welstandsnota 2015 vastgesteld. 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.



Figuur 9. Uitsnede deelgebieden kaart Lage Zwaluwe, welstandsnota 2015 (plangebied is geel omlijnd).

Zoals is te zien in bovenstaande figuur 9 ligt het plangebied binnen het historische dorps bebouwingslint. Dit beschermd dorpsgezicht bevat cultuurhistorisch waardevolle elementen, doorzicht, patronen en gebieden en is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Waarde-Cultuurhistorie'. Binnen het beschermd dorpsgezicht is welstandsniveau 1 van toepassing.

Ontwikkelen geschied vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden, waarbij wordt getoetst op positionering van hoofd- en bijgebouwen op het perceel, de parcellering, de goot- en

bouwhoogte, de kapvorm en –richting, de bouwwijze van het hoofdgebouw, het kleur- en materiaalgebruik en de geveltypering en –geleding.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van één woning in de kern, passend in de omgeving. Ontwikkeling van woningen binnen bestaand stedelijk gebied is derhalve mogelijk. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van een aantrekkelijk woonklimaat in de dorpskern. Bovendien is de locatie gelegen binnen de bebouwde kom van Lage Zwaluwe, waarmee wordt ingespeeld op de gewenste verschuiving van uitbreiding naar inbreiding die de gemeente nastreeft. De aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen zal worden getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen criteria. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavig plan past binnen het beleid van de gemeente Drimmelen.

Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Bodem

In het kader van de ruimtelijke procedure moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een bestemmingsplan altijd een paragraaf bevatten over de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is aan het plangebied reeds de bestemming 'Wonen' toegekend. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gronden reeds geschikt zijn voor de functie wonen. In het kader van het bestemmingsplan is derhalve geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

In het kader van de omgevingsvergunning bouwen zal wel een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied op basis van Wet natuurbescherming (in werking per 1 januari 2017). Ook voor soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Middels een quickscan flora- en fauna² is bepaald of wijzigingen in het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. De quickscan flora en fauna is een bijlage bij het bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Conclusie

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Gezien de relatief grote afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de ligging van het plangebied (binnen de bebouwde kom) en de beperkte aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten.

² Quickscan flora en fauna Kerkstraat 39 te Lage Zwaluwe; Tritium Advies; 26 februari 2018 (1801/090/LM-03)

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermde verblijfplaats kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels zonder jaarrond beschermde verblijfplaats.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Twee bomen in het plangebied zijn geschikt als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor vleermuizen. Hier dient aanvullend onderzoek voor uitgevoerd te worden in de vorm van minimaal vier veldbezoeken, waarvan twee in de periode van 15 mei tot 15 juli en twee in de periode van 15 augustus tot 1 oktober. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2017 van Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdierverseniging.

Mogelijk wordt er geoërageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen en akkers in de directe omgeving. Tevens is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht en onderstaand omschreven werkwijze wordt nageleefd zijn er derhalve geen

negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Eindconclusie

- 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;
- nader onderzoek naar boom bewonende vleermuizen is noodzakelijk indien de twee betreffende bomen dienen te gekapt;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

4.3 Geluid

Bij nieuw- en verbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidbronnen. Indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron, of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het plan maakt nieuwbouw van een geluidgevoelige object, namelijk een woning, mogelijk. Voor de Kerkstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur zijn geen geluidzones van toepassing. Daarnaast valt het plangebied buiten de geluidzones van provinciale wegen en rijkswegen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de milieuzonering tot het plangebied reikt.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". De "Wet luchtkwaliteit" kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de "Wet luchtkwaliteit" 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m² bruto vloeroppervlak.

Als een project wel de 'in betekenende mate' grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering onder de NIBM grens komt. Een voordeel van de "Wet luchtkwaliteit" is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld de omgevingsvergunning) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Blk 2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van deze projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht. Het NSL had een looptijd van 5 jaar. Op 1 januari 2017 is het Besluit tweede verlenging NSL van kracht geworden.

Conclusie

Het planvoornemen bestaat de nieuwbouw van één woning en zal niet leiden tot een significante toename van het aantal voertuigbewegingen. Het planvoornemen kan dan ook worden aangemerkt als een project 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Het project heeft namelijk 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Monitoring Luchtkwaliteit NSL

Desalniettemin dient te worden vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. Uit de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort blijkt dat er in het plangebied tevens geen overschrijding plaatsvindt van de wettelijke grenswaarden $PM_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} blijft onder de wettelijke eisen. En ook de grenswaarden voor NO_2 blijft onder de norm.

Tabel 4.1 Resultaten rekenpunten monitoringstool NSL

Stof	Soort norm / grenswaarde	Concentratie	Resultaat rekenpunt 684838		
			2016	2020	2030
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde ($\mu g/m^3$) (sinds 2015)	40	28.0	23.5	15.4
Stikstofdioxide (NO_2)	Overschrijdingsdagen (dgn)	18	-	-	-
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde ($\mu g/m^3$)	40	18.3	19.7	16.7
Fijn stof (PM_{10})	Overschrijdingsdagen (dgn)	35	6.5	7.4	6.0
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde ($\mu g/m^3$) (sinds 2015)	25	11.0	11.9	9.5

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De regelgeving is vervat in onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)'.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet namelijk beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Het Rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van

10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico.

Inventarisatie plangebied en omgeving

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle (Bevi-)inrichtingen zijn gelegen die een bedreiging vormen voor het plangebied. Daarnaast is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor of buisleidingen.

Gezien het vorenstaande kan derhalve worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.7 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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.

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. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Op basis van cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant is het plangebied gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'Zeekleigebied - Langstraat'. 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) krekken en de verschillen tussen de polders en de onbedijkte gorzen. Het landschap is in hoge mate bepaald, ingericht en vormgegeven door de mens. Met het plan, het toevoegen van één woning aan het dijklint, wordt geen inbreuk gemaakt op het waardevolle landschap en wordt daar geen afbreuk aan gedaan. Het plan levert zelfs een bijdrage aan het landschap. Het versterkt het beeld van het patroon met dijken, waaraan in de loop van tijd bebouwing is ontstaan in het dorp Lage Zwaluwe.

Gemeentelijke erfgoedkaart

Teneinde de cultuurhistorische belangen in voldoende mate mee te kunnen wegen bij planvorming, heeft de gemeente Drimmelen de cultuurhistorische waarden bijeengebracht en weergegeven in de erfgoedkaart. Dit betreft in feite het beleidsdocument op basis waarvan afwegingen kunnen plaatsvinden in relatie tot de gemeentelijke waardering van cultuurhistorie.

De kern van Lage Zwaluwe is, bij besluit van 8 februari 2011, aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht. Het gebied betreft grofweg de Flierstraat, Nieuwlandsedijk, Kerkstraat en Dorpsstraat. Het plangebied maakt derhalve onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen, patronen en gebieden. De bescherming van deze belangen is primair ten opzichte van de enkelvoudige ondergelegen bestemming zoals 'Wonen'. Behoud en onderhoud gaan voor vernieuwen en ontwikkelen. Dat betekent niet dat er niet mag worden gebouwd. Als er wordt vernieuwd en ontwikkeld moet er worden getoetst aan belangrijke waarden zoals het aantal bouwlagen, de kapvorm en -richting, het materiaalgebruik, enzovoort. Bij uitwerking van de bouwplannen moet hier rekening mee worden gehouden. Dit is ook als zodanig verzekerd in het bestemmingsplan met de aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen enkele cultuurhistorische gebieden. Het plan levert in zekere zin een bijdrage aan het cultuurhistorisch vlak. Daarnaast is behoud van de waarden van het beschermd dorpsgezicht verzekerd in de regels van dit plan.

4.8 Archeologie

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 waren hiervoor verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in één wet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2012 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.

Gemeentelijk beleidskader

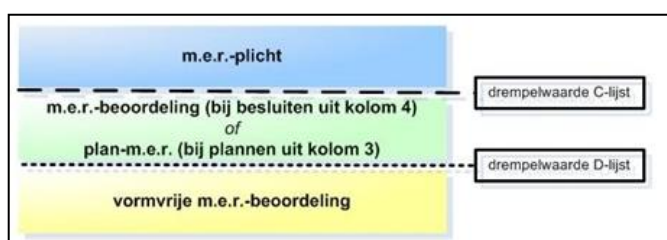
Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Drimmelen de archeologische (en cultuurhistorische) waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart te op te stellen. Uit deze kaart is een archeologische beleidskaart voortgevloeid die samen met de nota archeologie het beleidsinstrument vormt voor het aspect archeologie.

Conclusie

Op grond van de archeologische beleidskaart is voor het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Op basis van de bijhorende bestemmingsplanregels kan worden gesteld dat archeologisch onderzoek enkel noodzakelijk is wanneer de grond dieper geroerd wordt dan 0,50 m onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1000 m². Vooralnog is het uitgangspunt dat de bodemverstoring niet meer zal zijn dan 1000 m². Een archeologisch onderzoek is in dat geval niet noodzakelijk. Dit zal moeten blijken bij de omgevingsvergunning.

4.9 Besluit m.e.r.

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. Hieronder is het e.e.a. visueel weergegeven.



Figuur 10. m.e.r.-beoordeling.

De bouw van één woning wordt in het Besluit m.e.r. aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en is derhalve een activiteit die voorkomt in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook van toepassing. Er is een aanmeldnotitie voor onderhavige ontwikkeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage bij dit plan gevoegd. Op basis van de aanmeldnotitie heeft het college op 23 oktober 2018 geoordeeld dat er geen aanleiding of noodzaak is voor het opstellen van een MER.

Hoofdstuk 5. Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

5.1 Beleid

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw) en het daartoe bevoegde gezag (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het PMWP zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterschap / Hoogheemraadschap

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Drimmelen. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan in de Keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 (vastgesteld 14 oktober 2015). Het beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van het water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn:

- risico's beheersen:
 - overstromingsrisico's vanuit rivieren;
 - voldoende water van voldoende kwaliteit;
 - gezonde leefomgeving;
 - bevaarbare rivieren en kanalen;
- duurzame ontwikkeling van de leefomgeving:
 - robuust beheer van keten en systeem;
 - kwaliteit van de openbare ruimte;
 - natuurontwikkeling;
 - economische ontwikkeling;
- maatschappelijk verantwoord en vernieuwend:
 - circulaire economie;
 - duurzame energie;
 - verbonden met de maatschappij;
 - gezondheid;
- effectief en efficiënt:
 - samenwerking met partners;
 - partner in crisisbeheersing;
 - assetmanagement.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's c.q. speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een verordening; de Keur en de Legger. De Brabantse waterschappen hebben een gezamenlijke Keur opgesteld, genaamd de Brabantkeur. Deze bevat zoals reeds vermeld 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.

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.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

In de keur is opgenomen dat het 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:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- 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:

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- 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;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 2.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Gemeentelijke beleid

Water- en rioleringsplan Drimmelen 2018-2022

Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen de gemeente Drimmelen wordt aangesloten op de (druk)riolering of een alternatieve voorziening die voldoet aan de eisen van de Regeling lozing afvalwater huishoudens. Dit wordt afgedwongen door ongezuiverde lozingen op oppervlaktewater en in de bodem in principe niet toe te laten. Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater gescheiden worden verwerkt van het afvalwater. Bij de verwerking van hemelwater wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' als voorkeursvolgorde aangehouden. Concreet betekent dat overtollig hemelwater bij voorkeur lokaal wordt hergebruikt of geïnfilteerd in de bodem. Indien dat niet mogelijk is, wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater of aangesloten op een regenwaterriolering. Belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie met

schoon water wordt daarmee beperkt. Bij drukriolering is het niet toegestaan om hemelwater op het drukriolering aan te sluiten.

De perceeleigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen en/of te verwerken op zijn eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als er geen andere mogelijkheden zijn, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere beleidsvrijheid. Dit houdt in, dat afhankelijk van de lokale situatie de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.

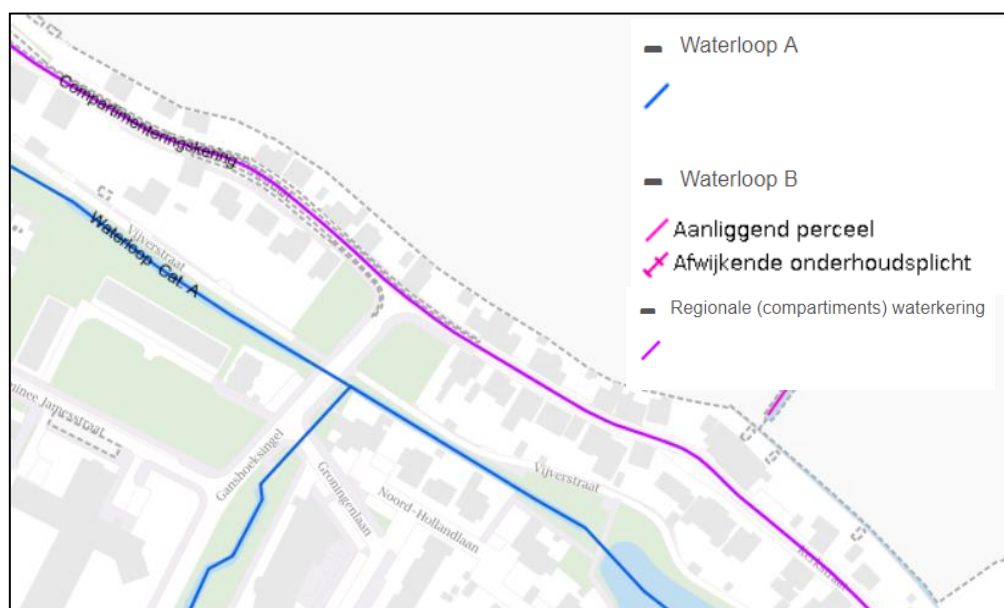
5.2 Beïnvloeding van waterhuishoudkundig systeem

Grondwater

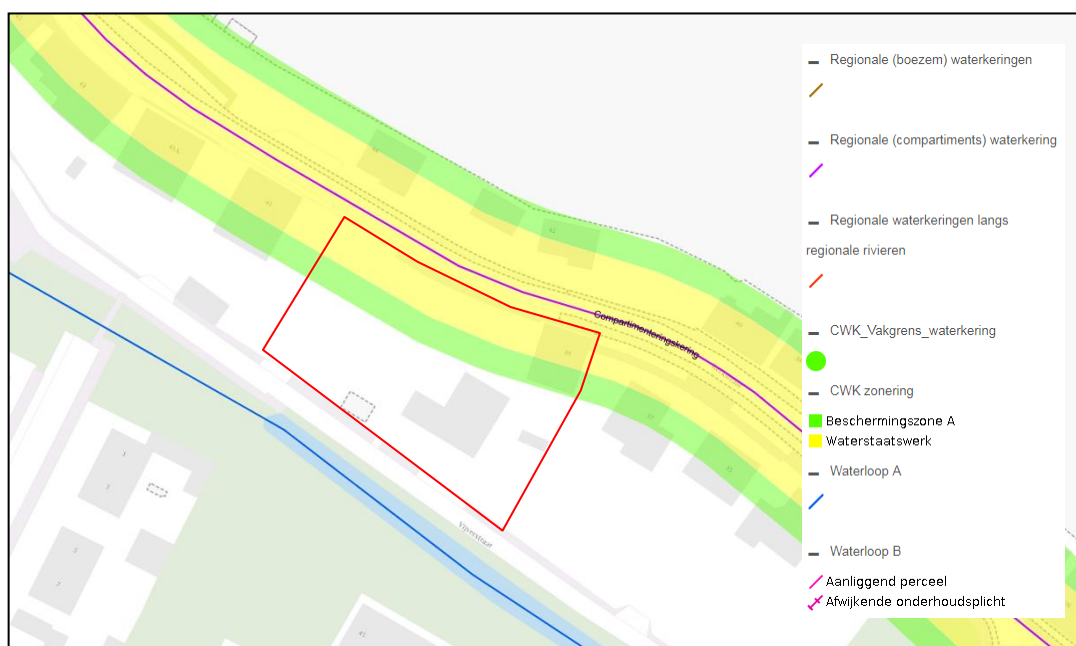
De gemiddelde hoogste grondwaterstand nabij het plangebied bedraagt tussen de 0,60 tot 1,20 m-mv (bron: verkennend bodemonderzoek Nieuwlandsedijk te Lage Zwaluwe, Tritium Advies). Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie.

Oppervlaktewateren

Grenzend aan het zuiden is een A-watergang gelegen (OVK11582).



Figuur 11. Legger Brabantse Delta.



Figuur 12. Compartimentskering Kerkstraat met beschermingszone.

Waterkering

De Kerkstraat is aangeduid als regionale compartimentswaterkering. De beschermingszone langs een compartimenteringswaterkering bedraagt aan beide zijden 2,50 meter vanuit de waterkeringszone. Een compartimenteringswaterkering heeft als zodanig geen direct waterkerende functie, tenzij in geval van doorbraak of overstroming van de primaire waterkering. De woning zal worden gebouwd in de compartimenteringswaterkering. Compartimenteringskeringen kennen geen profiel van vrije ruimte.

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit eerder uitgevoerd onderzoek (Tritium Advies, Nieuwlandsedijk) in de directe omgeving blijkt dat de bodem bestaat tot 1,0 m-mv uit klei, hieronder (tot 2,0 m-mv) wordt zand aangetroffen. De waterdoorlatendheid van een dergelijke laag is redelijk tot matig.

5.3 Invloed planvoornemen

Van het bouwplan zijn de gegevens bekend zoals weergegeven in navolgende tabel 5.1.

Tabel 5.1 gegevens oppervlakten

	Bestaand	Toekomst*
Dakoppervlak	0 m ²	455,00 m ²
Verharding tuin	65 m ²	19,50 m ²
Onverhard (tuin)	585 m ²	175,50 m ²
Perceel totaal	650 m ²	650 m ²

* Toekomstige situatie is bepaald op basis van de regels uit het bestemmingsplan. Per bouwperceel mag het bouwpercentage niet meer bedragen dan 70%. Als uitgangspunt is 10% van de tuin als terreinverharding gehanteerd.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale verharding toeneemt met 149,5 m². Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² is, geldt vanuit de Keur en gemeente geen compensatieverplichting. Voor het planvoornemen is de gemeente Drimmelen bevoegd gezag. Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse wordt verwerkt.

Ten hoogte van de Kerkstraat is een drukrioleringsstelsel aanwezig. Hierop mag het hemelwater volgens het gemeentelijk beleid niet op worden aangesloten. De benodigde retentie moet op eigen terrein worden opgevangen. Omdat de gemeente Drimmelen zelf geen compensatie eis hanteert wordt de retentieopvang door middel van de compensatie eis van het waterschap berekend.

De benodigde retentie wordt als volgt berekend:

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

De wateropgave voor voorliggend plan bedraagt 8,97 m³.

Hergebruik kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hoge investering. Ook het toepassen van vegetatiedaken geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag en vraagt eveneens een hoge investering.

De berging kan gerealiseerd worden door middel van regentonnen, een slootje, vijver, verlaging op eigen terrein of (indien geen zichtbaar water wenselijk is) infiltratiekragen. Door een regenton dusdanig te construeren dat deze vanaf een bepaald waterniveau langzaam leegloopt op de erfverharding richting onverhard terrein kan ter plaatse infiltratie van het hemelwater afkomstig van deze daken plaatsvinden. Het water uit de regenton kan bovendien worden gebruikt voor het begieten of besproeien van de tuin in droge periodes (maar ook voor kamerplanten en bepaalde schoonmaakklussen).

Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van de bergingsmogelijkheden zal in samenspraak met de initiatiefnemer nader worden bepaald. Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

Waterkering

Zoals hiervoor aangegeven is er sprake van een compartimenteringswaterkering. Er wordt gebouwd binnen de zonering van deze waterkering. Deze zone is in het bestemmingsplan aangeduid als dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkeringen'. Hierdoor wordt het belang van het waterschap in de planregels gewaarborgd. Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden is een vergunning noodzakelijk is op basis van de Keur. Aanvragen worden getoetst aan de beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater. Deze vergunning zal tijdig worden aangevraagd.

Overige aandachtspunten

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlopende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater kunnen gebods- of verbodsbepalingen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

Hoofdstuk 6. Juridische planaspecten

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

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.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

6.2 Toelichting op de verbeelding

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 verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.3 Toelichting op de planregels

De regels 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 regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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 oppervlaktematen 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.

Bestemmingsregels

Wonen

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

Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een gevellijn gelegd, conform het vigerende bestemmingsplan. Het gehele perceel achter de gevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mag een hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Daarnaast mag het bouwperceel voor maximaal 70% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken (uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak) tot maximaal 6 meter bouwhoogte. De bijbehorende goothoogte bedraagt 3,3 m. Dat betekent dat voor bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied (erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw) worden gebouwd, geldt dat deze veelal vergunningsvrij mogen worden gebouwd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor de bijbehorende bouwwerken die buiten het achtererfgebied worden gebouwd, maar binnen bouwperceel vallen, geldt nog wel een omgevingsvergunningplicht.

Voor de nieuwe woning zijn 2 voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Bouw van de nieuwe woning is toegestaan, nadat de horeca-functie ter plaatse is komen te vervallen en nadat er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Waarde – Archeologie

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

Waarde – Cultuurhistorie

Op het gebied aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht is een dubbelbestemming 'Waarde–Cultuurhistorie' opgenomen. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen, patronen en gebieden. De bescherming van deze belangen is primair ten opzichte van de enkelvoudige ondergelegen bestemming zoals 'Wonen'. Behoud en onderhoud gaan voor vernieuwen en ontwikkelen. Dat betekent niet dat er niet mag worden gebouwd. Als er wordt vernieuwd en ontwikkeld moet er worden getoetst aan belangrijke waarden zoals het aantal bouwlagen, de kapvorm en –richting, het materiaalgebruik enzovoort.

Pas als er door het bevoegd gezag een schriftelijk positief advies is verkregen van een ter zake deskundige, kan worden overgegaan tot vernieuwing en/of ontwikkeling. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag de begrenzing van de dubbelbestemming kan aanpassen, indien van rijkswege de grenzen zijn aangepast.

Waterstaat – Waterkering

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

Algemene regels

Anti-dubbelregel

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 bestandematen 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 ongeschikte 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.

Overgangs- en slotbepaling*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 "Kerkstraat 39 te Lage Zwaluwe".

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie ('Grexxwet') opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één 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 tenminste 1500 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Een exploitatieplan is niet nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd. Instanties die volgens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, dienen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken te worden. Waterschap Brabantse Delta en de provincie hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie van het waterschap heeft geleid tot ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van het plan. De reactie van de provincie is instemmend.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft tevens van 22 juni 2018 tot en met 2 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 inspraakreacties

ingediend. De reacties zijn samengevat en beantwoord in bijlage 2 'tabel inspraakreacties'. De ingekomen reacties hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting en regels van dit bestemmingsplan.

In het kader van de procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het plan heeft van 7 december 2018 tot en met 17 januari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De ontvankelijke zienswijzen worden beantwoord in de Nota van zienswijzen en maken vervolgens onderdeel uit van de besluitvorming van de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. Het bestemmingsplan is op 11 april 2019 ongewijzigd vastgesteld.