

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

076 – 5225262

info@c5s.nl

www.c5s.nl

20083802

telefoon
email
internet
kvk Breda

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Onderstraat 1 en 5”
te Lage Zwaluwe



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Onderstraat 1 en 5” te Lage Zwaluwe

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.5bp18onderstraat-on01

d.d. : 28-06-2018

Projectleider:	dhr. T. van Baast MSc
Projectmedewerker:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

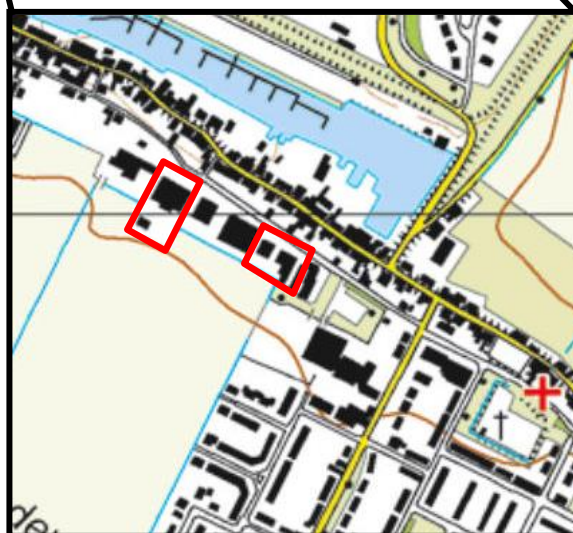
1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Nationaal beleid	9
2.3	Provinciaal beleid.....	12
2.4	Gemeentelijk beleid	16
3	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	19
3.1	Inleiding.....	19
3.2	Historische ontwikkeling Lage Zwaluwe	19
3.3	Ruimtelijke karakteristiek Lage Zwaluwe.....	19
3.4	Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving	20
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	Planhistorie	21
4.2	Uitgangspunten bestemmen feitelijk bestaande situatie	23
4.3	Uitgangspunten bestemmen nieuwe situatie.....	23
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding.....	25
5.2	Bodem.....	26
5.3	Waterhuishouding.....	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	29
5.5	Natuur	35
5.6	Akoestiek	37
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	37
5.8	Externe veiligheid	38
5.9	Kabels en leidingen	41
5.10	Luchtkwaliteit	41
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	42
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	45
6.1	Inleiding.....	45
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	45
7	JURIDISCHE ASPECTEN	47
7.1	Algemene opzet.....	47
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	47
7.3	Bestemmingsplanregels	48
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
8.1	Inleiding.....	51
8.2	Planologische procedure	51

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek Lage Zwaluwe West



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



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

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Drimmelen heeft in 2001, bij het opstellen van de Structuurvisie Plus, geconstateerd dat in de kern Lage Zwaluwe een omvangrijke opgave ligt tot het realiseren van woningbouw. Deze opgave is in de daarop volgende jaren onderwerp geweest van concrete planvorming. In 2004 is een ideeënschets opgesteld voor het ontwikkelen van het woongebied 'Lage Zwaluwe West', om zodoende invulling te kunnen geven aan de voorliggende opgave. Op basis van nadere uitwerking van de schetsen is een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt voor het woongebied. Vervolgens is de beoogde ontwikkeling van het woongebied in 2009 (grotendeels) juridisch-planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West".

Los van de woningbouwopgave werd beoogd om in het nieuwe woongebied ook een andere problematiek op te lossen. Dit betrof de 'kleine kernen-problematiek', meer concreet betreft dit de afname van het voorzieningenniveau in het dorp. Geconstateerd is dat, als onderdeel van het voorzieningenniveau, met name de detailhandel en publiekgerichte dienstverlening in het dorp onder druk staat. Door toevoeging van woningen zou er meer draagvlak ontstaan voor het instandhouden van de detailhandel en publiekgerichte dienstverlening. Daarnaast zou als gevolg van deze toevoeging ook het oppervlak aan detailhandel en publiekgerichte dienstverlening beperkt toe kunnen nemen. Met het plan 'Lage Zwaluwe West' werd beoogd om een nieuw cluster met centrumvoorzieningen te realiseren op de gronden die zijn gelegen tussen de Onderstraat in het noorden en de Nieuwstraat in het oosten. Naast detailhandel en dienstverlening werd beoogd in dit cluster ook maatschappelijke voorzieningen en kantoorruimte te realiseren.

Dit cluster met voorzieningen en de bijbehorende ontsluitingsstructuur (in bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" bestemd als 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijf') is grotendeels geprojecteerd op gronden die thans een agrarisch gebruik hebben. Een klein gedeelte van het cluster is echter geprojecteerd op gronden die in gebruik zijn bij bestaande bedrijven aan de Onderstraat. Het betreft hierbij uitsluitend gronden die zijn gelegen aan de Onderstraat 1 en Onderstraat 5 (gedeeltelijk), het overige deel van de aan deze straat gelegen strook met bedrijvigheid is in het plan 'Lage Zwaluwe West' conserverend bestemd omdat ten tijde van de planvorming nog niet bekend was waar de bedrijvigheid naar toe zou kunnen worden verplaatst.

Als gevolg van schommelingen in de economische conjunctuur is het plan 'Lage Zwaluwe West' in de oorspronkelijk voorgestane vorm niet langer uitvoerbaar. Echter, de huidige bedrijven aan de Onderstraat 1 en Onderstraat 5 (gedeeltelijk) zijn in het bestemmingsplan wel 'wegbestemd'. Gevolg is dat de hier gevestigde bedrijven (gedeeltelijk) onder het overgangsrecht zijn komen te vallen. Hierdoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven op de huidige locatie in grote mate beperkt. Een van de ontwikkelende partijen in 'Lage Zwaluwe West', de woningcorporatie Woonvizier, vindt het daarom gewenst om de oorspronkelijke bestemmingsregeling voor de gronden aan de Onderstraat 1 en 5 te herstellen. Voorts kan een omissie in de oorspronkelijke bestemmingsregeling worden hersteld en kunnen uitgebreidere bouw mogelijkheden worden geboden.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De gewenste bestemmingsregeling voor de gronden aan de Onderstraat 1 en 5 (gedeeltelijk), welke ruimte dient te bieden aan de op dit moment gevestigde functies, komt niet overeen met de regeling in het vigerende bestemmingsplan “Lage Zwaluwe West” van de gemeente Drimmelen. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. In dit bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Gemengd’ en ‘Verkeer - Verblijf’. De bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Verkeer – Verblijf’ maken het behoud van de bestaande bedrijvigheid juridisch-planologisch niet mogelijk. Om het gewenste behoud van de bedrijvigheid aan de Onderstraat 1 en 5 (klein deel van het bedrijfsperceel) mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor het voorgenomen behoud van de bedrijvigheid. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch verankeren van de op dit moment aanwezige bedrijfsfunctie én het herstellen van de planologische rechten zoals die waren opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” uit 2001 ter plaatse van de gronden gelegen aan de Onderstraat 1, welke gronden kadastraal bekend staan onder sectie I perceelnummer 431;
- het juridisch-planologisch verankeren van de op dit moment aanwezige bedrijfsfunctie én het herstellen van de planologische rechten zoals die waren opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Lage Zwaluwe” uit 2001 ter plaatse van de gronden gelegen aan de Onderstraat 5 (zuidoostelijke hoek van het perceel), welke gronden kadastraal bekend staan onder sectie I perceelnummers 3810 en 3811. Voorts wordt beoogd een ter plaatse aanwezige en op 19 juni 1968 vergunde loods (gelegen achter het hoofdgebouw) correct te bestemmen. Ook wordt beoogd ruimere bebouwingsmogelijkheden te bieden op het achtererf.



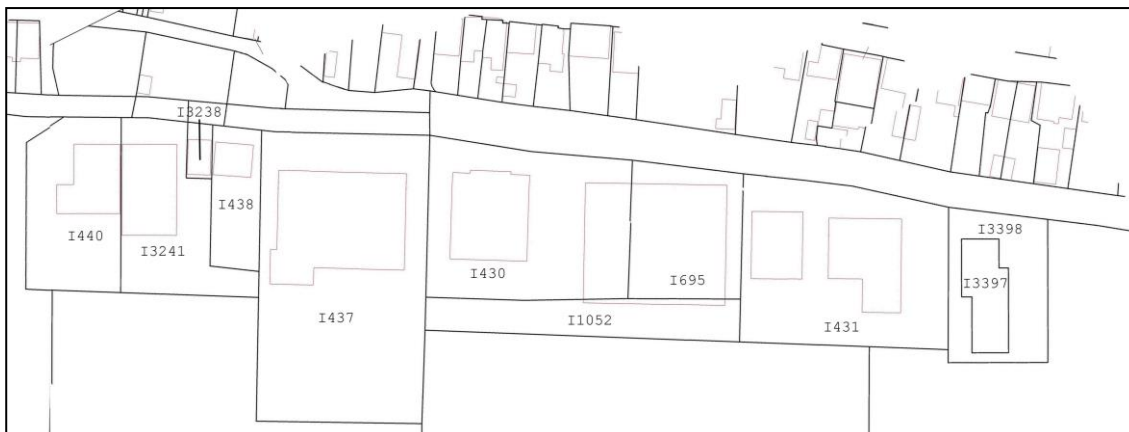
Luchtfoto van het plangebied en omgeving. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Links is het perceel aan de Onderstraat 5 geduid, rechts is het perceel aan de Onderstraat 1 geduid. Ten zuiden van het plangebied zijn de akkers zichtbaar waarop ‘Lage Zwaluwe West’ is geprojecteerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Lage Zwaluwe is ontstaan langs de Amer als een langgerekt dijkdorp met deels een binnendijkse onderstraat. Ontstaan als agrarische nederzetting met enkele boerderijen aan de dijk is Lage Zwaluwe tot het begin van de twintigste eeuw steeds verder uitgebreid door verdichting van bestaande linten en de vorming van nieuwe bebouwingslinten langs bestaande wegen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de meeste planmatige woongebieden ten zuidwesten en ten zuidoosten van het dijklint gerealiseerd. Deze woongebieden uit de jaren '60 en '70 worden gekenmerkt door een stempelmatige opbouw. Meer naar het zuidoosten liggen de woongebieden uit de jaren '80.

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Onderstraat. De Onderstraat vormt de 'straat onder aan het dijklint' van Lage Zwaluwe en is gelegen ten zuiden van dit lint. Het plangebied wordt gevormd door twee percelen die ten zuiden van de Onderstraat zijn gelegen. Deze percelen grenzen in het zuiden aan percelen met agrarische grond, omdat de planmatige uitbreidingen van Lage Zwaluwe ten zuidwesten en zuidoosten van dit deel van de onderstraat hebben plaatsgevonden.



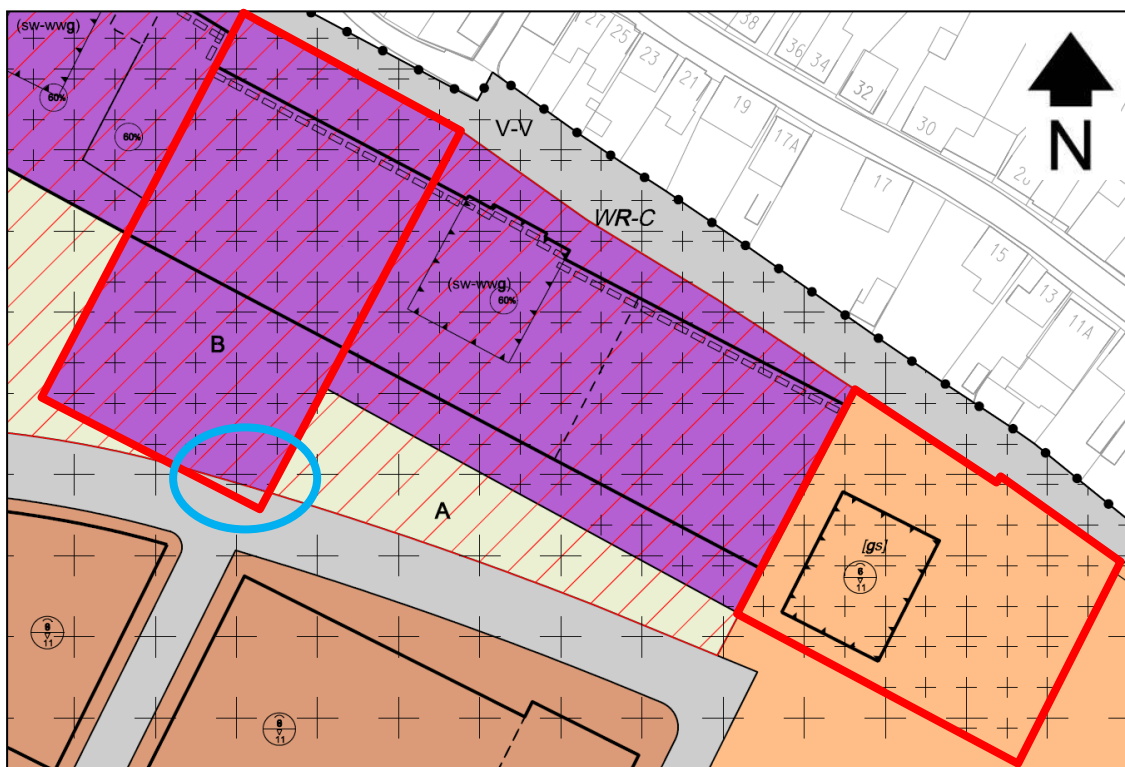
Uitsnede uit kadastraal uittreksel ter plaatse van het plangebied. Het plangebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend als sectie I 431 (Onderstraat 1) en I 437 (Onderstraat 5).



Uitsnede uit gemeentelijk bestand met huisnummering

Begrenzing

Het plangebied bestaat uit de percelen aan de Onderstraat 1 en Onderstraat 5. Het perceel aan de Onderstraat 1 wordt aan de oostzijde begrensd door de gronden aan de Onderstraat 1a, hier is scouting Zwalaho gevestigd. Aan de zuidzijde wordt dit perceel begrensd door gronden met een agrarisch gebruik. Aan de westzijde grenst het perceel aan het bedrijfsperceel aan de Onderstraat 3 en aan de noordzijde grenst het perceel aan de Onderstraat. De percelen aan de Onderstraat 5 worden in het noorden begrensd door de Onderstraat en in het zuiden aan de gronden met een agrarisch gebruik. In het oosten en westen wordt het perceel begrensd door bedrijfspercelen.



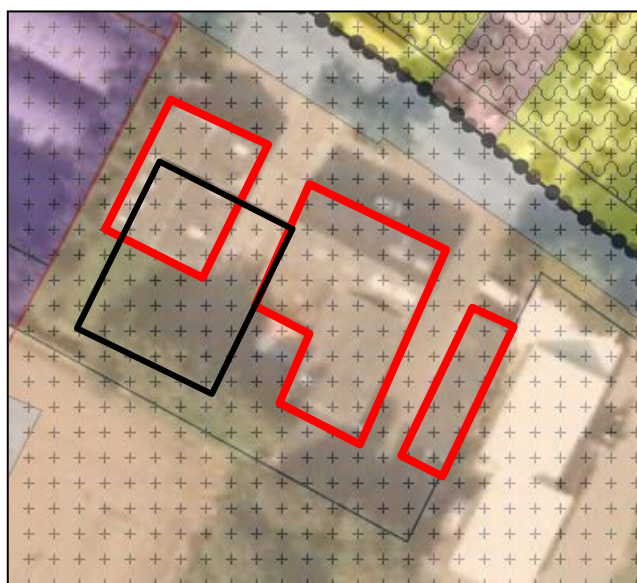
Uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan “Lage Zwaluwe West”, zoals vastgesteld op 29 oktober 2009. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Oostelijk is het plandeel Onderstraat 1 gelegen, westelijk is het plandeel Onderstraat 5 gelegen. Met een blauwe cirkel is het deel van het perceel Onderstraat 5 geduid dat is ‘wegbestemd’ (bestemming ‘Verkeer – Verblijf’).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Lage Zwaluwe West”, zoals gewijzigd vastgesteld op 29 oktober 2009. Met dit bestemmingsplan wordt onder andere beoogd circa 370 woningen, een nieuw zorgcentrum, een winkelcentrum en een school te realiseren. Ter plaatse van het perceel aan de Onderstraat 1 zijn de gronden bestemd als ‘Gemengd’, dit houdt in dat de gronden mogen worden gebruikt voor het wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, horecabedrijven en kantoren. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte betreft respectievelijk 7 meter en 11 meter. Ter plaatse van het perceel aan de Onderstraat 5 zijn de gronden grotendeels bestemd als ‘Bedrijf’ en daarnaast voor een klein deel als ‘Verkeer – Verblijf’. De bestemming ‘Bedrijf’ betreft

een conserverende regeling, omdat voor dit perceel en de aangrenzende bedrijfspercelen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet bekend was waar bedrijven naar toe zouden kunnen verplaatsen. De gewenste verkavelingsstructuur als opgenomen in het stedenbouwkundig plan 'Lage Zwaluwe West' is hier dan ook niet juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Om de verkaveling in een later stadium alsnog mogelijk te maken is op de gronden wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het zuidoostelijke hoekpunt van het perceel is bestemd als 'Verkeer – Verblijf', omdat hier een van de ontsluitingswegen van 'Lage Zwaluwe West' was geprojecteerd. De bestaande bedrijfsbebouwing (hoofdgebouw) op het perceel aan de Onderstraat 5 is mogelijk gemaakt binnen een bouwvlak. De percelen binnen het plangebied zijn daarnaast bestemd als 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het perceel aan de Onderstraat 1. Met een zwarte contour is het vigerende bouwvlak geduid, met een rode contour is de bestaande bebouwing geduid. Zichtbaar is dat de bestaande bebouwing niet binnen een bouwvlak is gelegen.

Beoordeling

Het huidige gebruik van de gronden aan de Onderstraat 1 is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat de gronden binnen de bestemming 'Gemengd' niet mogen worden gebruikt voor bedrijvigheid anders dan detailhandel en dienstverlening. Daarnaast is de thans aanwezige bebouwing niet (geheel) gelegen binnen een bouwvlak. Het huidige gebruik van de gronden aan de Onderstraat 5 is niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van het zuidoostelijk hoekdeel van het perceel. De laatstbedoelde gronden zijn in gebruik als bedrijfsperceel, terwijl de gronden zijn bestemd voor 'Verkeer – Verblijf'. Voorts geldt dat een op het achtererf feitelijk aanwezige en op 19 juni 1968 vergunde loods niet is bestemd, omdat de loods is gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het voornemen om op het achtererf meer te bouwen is eveneens niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat dit bestaande situatie (gedeeltelijk) strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Om de bestaande situatie juridisch-planologisch te regelen dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

1.4 Leeswijzer

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

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113

meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

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

Beoordeling

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

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
 - b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
 - c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
 - d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
 - e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?
-
- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
 Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in vormen van gebruik van gronden anders dan ten behoeve van het wonen, dan geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

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

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

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

In het vigerende bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" zijn de gronden aan de Onderstraat 1 aangewezen als 'Gemengd' en de gronden aan de Onderstraat 5 aangewezen als 'Bedrijf'. Ter plaatse van beide bestemmingen is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van de gronden aan de Onderstraat 1 vergroot het onderhavige bestemmingsplan de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De bouw mogelijkheden zijn zo groot als de feitelijk aanwezige bebouwing. De vergroting van de bouw mogelijkheden is niet als zodanig substantieel aan te merken dat sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ter plaatse van de gronden aan de Onderstraat 5 vergroot het onderhavige bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden voor een zeer gering deel van het perceel; dit komt overeen met het huidige gebruik van de gronden. Deze vergroting van het ruimtebeslag is niet als substantieel aan te merken. Voorts worden ook de bouw mogelijkheden vergroot. Ten eerste wordt door de vergroting van het bouwvlak een feitelijk bestaande en op 19 juni 1968 vergunde loods correct bestemd. De loods is in de voorgaande opvolgende bestemmingsplannen telkenmale niet correct bestemd. Gelet op de Tegelen-jurisprudentie ligt het juridisch-planologisch regelen hiervan in de rede. In zoverre is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voorts geldt dat het bouwvlak wordt vergroot (het bebouwingspercentage blijft gelijk) ten behoeve van de realisatie van meer bedrijfsbebouwing op het achtererf. Als gevolg hiervan kan ca. 400 m² extra worden gebouwd. Gelet op het vigerende planologische regime betreft dit slechts een kleinschalige toename van het ruimtebeslag.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige bestemmingsregeling een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. De onderhavige ontwikkeling is niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' behoeft aldus niet verder te worden doorlopen.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (2014)

Toetsingskader

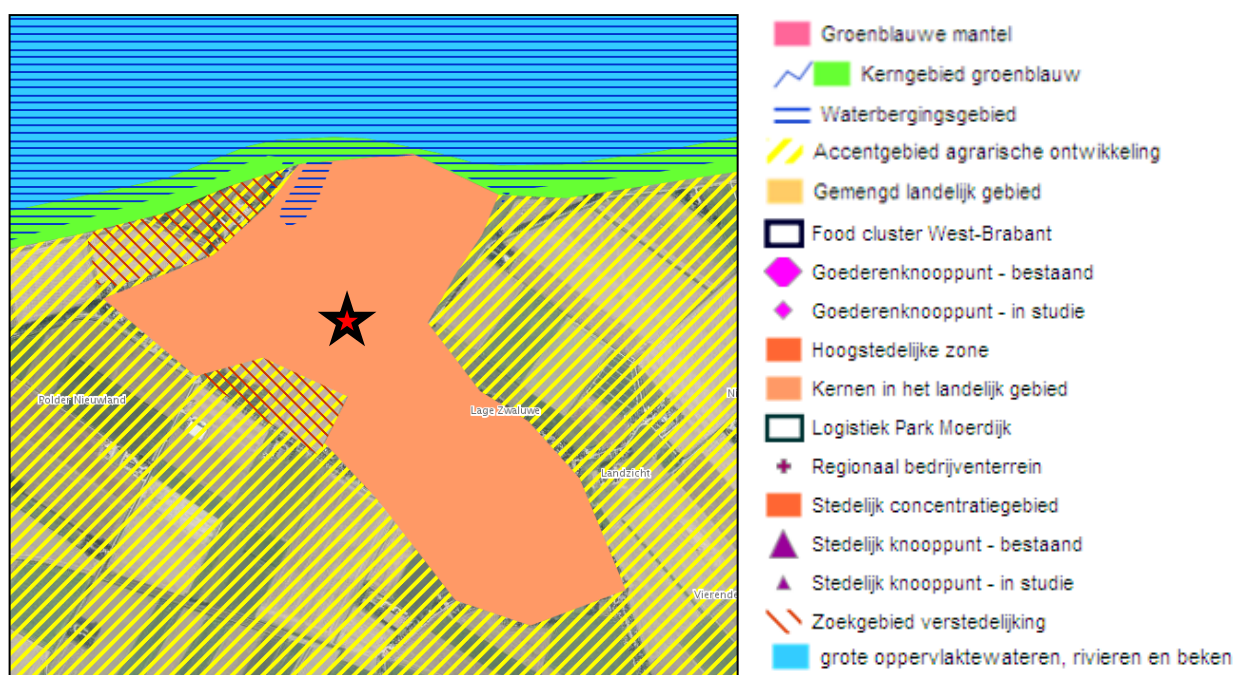
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid.

Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014.

Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



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

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Lage Zwaluwe geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding

van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Lage Zwaluwe onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen. In de onderhavige situatie wordt in het bestaand stedelijk gebied van Lage Zwaluwe beoogd de bestemmingsregeling zodanig te herstellen dat de bestaande functies opnieuw juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. De flexibele bestemmingsregeling maakt zorgvuldig ruimtegebruik binnen Lage Zwaluwe mogelijk. Door de regeling kunnen de huidige functies worden blijven uitgeoefend en kunnen daarnaast binnen de mogelijkheden van de regeling door ontwikkelen. Op deze wijze is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het buitengebied zo gevrijwaard blijft van verstening.

Conclusie

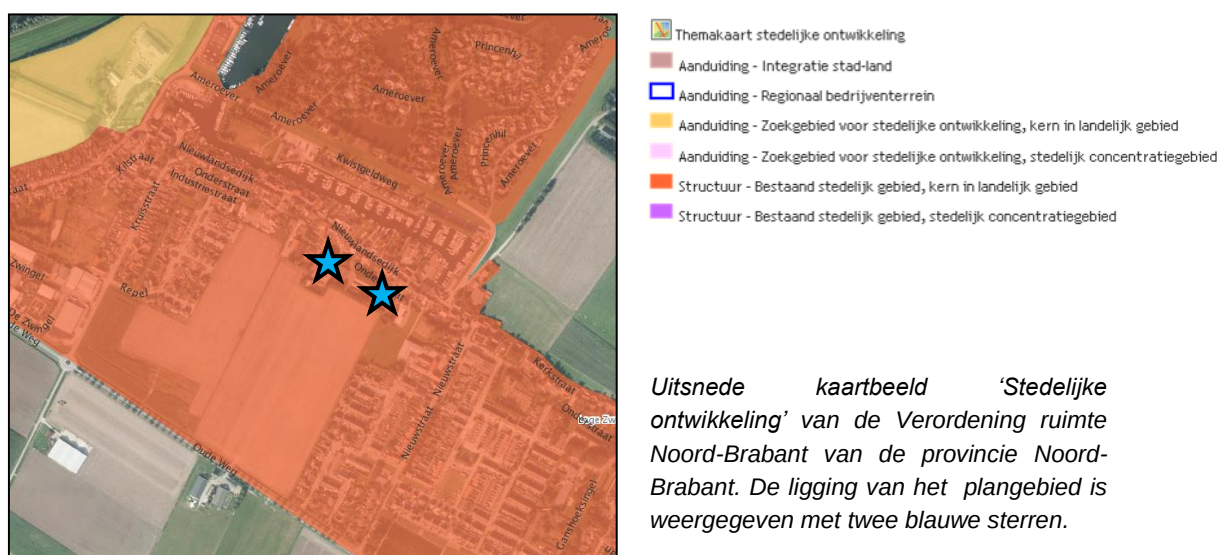
Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant (2017)

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Een gewijzigde versie van de Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015. Nadien is de Verordening ruimte 2014, Veegronde 2016 in werking getreden op 8 december 2016. Ook hebben enkele aanpassingen aan het kaartbeeld van de Verordening ruimte plaatsgevonden. De meest actuele versie, zoals geldend per juli 2017, wordt genoemd: "Verordening ruimte Noord-Brabant".

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



Hoofdstuk 3: Structuren

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

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving én andere artikelen van de Vr N-B – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Daarnaast geldt voor bedrijven die zijn gelegen in een 'kern in het landelijke gebied' dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5000 m² mag bedragen.

Beoordeling

Lage Zwaluwe is aangewezen als 'kern in het landelijke gebied', aldus mogen bouwpercelen van bedrijven niet groter zijn dan 5000 m². In het voorliggende bestemmingsplan worden twee feitelijk bestaande bouwpercelen van bedrijven opnieuw bestemd. Deze percelen, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, zijn kleiner dan 5000 m².

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het opnieuw bestemmen van de twee bedrijfsperven aan de Onderstraat 1 en 5 passend is binnen de regels voor bedrijven in kernen in het landelijk gebied.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de

ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling

Een ruimtelijke ontwikkeling wordt in de Verordening ruimte Noord-Brabant gedefinieerd als: 'bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is'. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt uitsluitend het bestaande gebruik opnieuw juridisch-planologisch mogelijk te maken: bouwactiviteiten en nieuwe gebruiksactiviteiten worden niet voorzien. Derhalve hoeft niet te worden getoetst aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, waardoor niet hoeft te worden getoetst aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit.



Uitsnede van de visiekaart van de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033. Het plangebied is geduid met een rode cirkel.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 (2014)

Toetsingskader

Op 27 februari 2014 is de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen. Specifiek voor de kern Lage Zwaluwe is aangegeven dat de ontwikkeling van het gebied 'Lage Zwaluwe West' extra prioriteit heeft, mede gezien de zorgen van de gemeente over het voorzieningenniveau in de kern. Daarbij monitort de gemeente de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' en worden ambities bijgesteld waar dat nodig is.

Ten aanzien van het beleid rondom het thema 'werken' zet de gemeente Drimmelen nadrukkelijk in op het 'groenblauwe imago' van de gemeente. Dit houdt in dat de gemeente inzet op het behoud van de vitaliteit van de bestaande bedrijvenlocaties binnen de gemeente. De ruimte op bedrijventerreinen is hierbij bedoeld voor uitplaatsing van bedrijven uit de kernen, de groei van lokale bedrijven en voor starters in de gemeente. Bij het vitaal houden en ontwikkelen van bedrijventerreinen streeft de gemeente naar kwaliteitsverbetering, optimale benutting en bereikbaarheid en een goede landschappelijke inpassing.

Beoordeling

De gemeente Drimmelen geeft nog steeds prioriteit aan het ontwikkelen van 'Lage Zwaluwe West'. Omdat is gebleken dat de oorspronkelijke opzet voor het (woon)gebied niet langer meer uitvoerbaar is, wordt de ontwikkeling nu stapsgewijs in een andere vorm voortgezet. Daarbij wordt voortdurend gelet op het bijstellen van ambities indien dit nodig mocht zijn. Gebleken is dat het geprojecteerde 'voorzieningencluster' tussen de Onderstraat en de Nieuwstraat niet meer in die vorm uitvoerbaar is. Om die reden wordt de ambitie voor de betrokken gronden nu zodanig bijgesteld, dat voor de gronden waarop in de huidige situatie reeds een (andere) bestaande stedelijke functie aanwezig is, dit bestaande gebruik weer planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Ter plaatse van de Onderstraat 1 en 5 (gedeeltelijk) betreft dit een bedrijfsfunctie. Het behoud van deze bedrijfslocaties in het bestaand stedelijk gebied is passend in het ruimtelijke beleid, omdat het relatief kleinschalige locaties betreft met een relatief beperkte ruimtelijke uitstraling. Het is niet gewenst dat het gebruik en de bebouwing op de bedrijfslocaties in aard en omvang toenemen, om die reden wordt in het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de bestaande situatie mogelijk gemaakt, rekening houdende met de oorspronkelijke planologische rechten. In uitzondering hierop geldt dat een beperkte toename van de bouw- en gebruiksmogelijkheden aanvaardbaar is. Ten eerste kunnen de vergunde rechten voor de loods aan de Onderstraat 5 worden ingepast in de juridisch-planologische regeling. Ten tweede is een beperkte uitbreiding van de bouw mogelijkheden aan de Onderstraat 5 mogelijk, omdat dit bouwperceel groter is dan de andere bedrijfspercelen aan de Onderstraat. Indien de in het plangebied aanwezige bedrijven willen uitbreiden of zwaardere milieuactiviteiten willen uitvoeren, dan ligt verplaatsing naar een bedrijventerrein in de rede.

Conclusie

De voorliggende bestemmingswijziging is passend in het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

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

3.2 Historische ontwikkeling Lage Zwaluwe

Lage Zwaluwe is ontstaan op de westelijke bedijking van de Zuid- Hollandse Waard. Bebouwing van de dijk ontstond in de nabijheid van de huidige haven. De eerste structurele bebouwing waarbij sprake was van kernvorming, dateert uit de middeleeuwen. Pas na een lange periode van dijkdoorbraken en hernieuwde drooglegging van met name venige delen, begon men de polders in te richten voor agrarisch gebruik. Ondanks de veelal matige bevaarbaarheid van watergangen, ontstonden vrij snel de eerste havenactiviteiten rond de bestaande haven. De groeiende bevolking was echter hoofdzakelijk werkzaam in de agrarische sector. Rond de haven nam de handel en aanverwante bedrijvigheid als transport, opslag, verwerking en horeca toe. De bevolkingsgroei en toenemende bedrijvigheid leidden tot ontwikkeling van lintbebouwing. De onbebouwde dijken grenzend aan de toenmalige kern werden compact bebouwd met gemengde woon- en bedrijfsfuncties, de zogenaamde 'bovenstraat'. Parallel aan de bovenstraat werd binnendijs de onderstraat aangelegd. De hieraan gevestigde bebouwing was van een veel lagere dichtheid en bevatte in hoofdzaak agrarische en aanverwante functies. Aan het einde van de negentiende eeuw vormde de industrialisatie een nieuwe impuls voor de bevolkingsgroei van Lage Zwaluwe. De handel en het transport (haven en station) zorgden voor bedrijfsvestiging en woningbouw langs de invalsroutes. Zo ontstond met name langs de bovenstraat een maximale verdichting van bebouwing. Tot aan het midden van de twintigste eeuw vond de groei van de kern plaats langs al oudere lintvormige infrastructuur. Na de oorlog heeft, doordat de vrees voor overstromingen niet meer bestond, binnendijs, aan de zuidzijde, uitbreiding plaatsgevonden 'naast' het lint. Deze recente ontwikkelingen hebben een duidelijk planmatige aanpak en hebben geresulteerd in omvangrijke nieuwe dorpsstructuren grenzend aan de historische structuur.

3.3 Ruimtelijke karakteristiek Lage Zwaluwe

Lage Zwaluwe heeft zich van oudsher ontwikkeld langs de historische dijklinten. De oude bovenstraat en onderstraat hebben ieder hun eigen karakteristiek en zijn kenmerkend voor het dorp. De bovenstraat is het oude dijklint, compact bebouwd met gemengde woon- en bedrijfsfuncties. Hier heerst een bijna stedelijk karakter met vrijwel gesloten straatwanden zonder voortuinen, openbaar groen of laanbeplanting. Parallel aan de bovenstraat ligt binnendijs de onderstraat. De hieraan gevestigde bebouwing heeft een lagere dichtheid en was oorspronkelijk vooral bedrijfsmatig van aard. De bebouwing staat hier meestal niet direct aan de straat, is minder aaneengesloten dan in de bovenstraat en er zijn vaak zijtuinen aanwezig. De Onderstraat heeft een asymmetrisch profiel: aan de dijkzijde begeleid door erfafscheidingen (van oudsher hagen), poorten en bijgebouwen; aan de andere zijde voorgevels van boerderijen, woningen en bedrijfsruimten.



Zicht vanaf de 'bovenstraat' Nieuwlandsedijk, via een doorsteek, naar de 'onderstraat' Onderstraat. Op de foto links is op de achtergrond de bedrijfsbebouwing aan de Onderstraat 1 zichtbaar, op de foto rechts is op de achtergrond de bedrijfsbebouwing aan de Onderstraat 5 zichtbaar.

3.4 Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving

De Onderstraat verloopt van de Kruisstraat in het westen naar de Nieuwstraat in het oosten, parallel aan de noordelijk gelegen Nieuwlandsedijk. Vanaf de Nieuwlandsedijk is er, ondanks de hoge bebouwingsdichtheid, op enkele plaatsen zicht op de Onderstraat. De noordzijde van de Onderstraat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van achtererven van de belendende bebouwing aan de Nieuwlandsedijk. Aan de zuidzijde van de Onderstraat is zelfstandige bebouwing aanwezig in de vorm van woningen en bedrijven. De percelen aan het westelijk deel van de Onderstraat worden gekenmerkt door een geringe breedte en diepte; juist ten zuiden hiervan is de Industriestraat gelegen. In dit deel van de straat komen naast elkaar bedrijfsvestigingen en woningen voor. Verlopend naar het oosten krijgt de Onderstraat een wijder verloop. De percelen aan de zuidzijde worden gekenmerkt door een grotere breedte en diepte. De percelen grenzen hier direct aan het agrarische buitengebied. Vanwege de grotere maatvoering van de percelen hebben zich hier uitsluitend bedrijven gevestigd. De bebouwing op de percelen is grootschaliger en staat op enige afstand van de weg.

Op het bedrijfsp perceel aan de Onderstraat 1 zijn, verspreid over het perceel, drie gebouwen aanwezig. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag met kap. Het overige deel van het perceel is grotendeels verhard. Aan de zuidzijde van het perceel zijn groenvoorzieningen gelegen. Op het bedrijfsp perceel aan de Onderstraat 5 is één aaneengesloten hoofdgebouw aanwezig, gedeeltelijk bestaande uit twee bouwlagen. Op het achtererf is een (romney-)loods aanwezig. Op het voorerf zijn grote bomen aanwezig. Het perceel is geheel verhard. Aan de achterzijde is een houtsingel aanwezig.

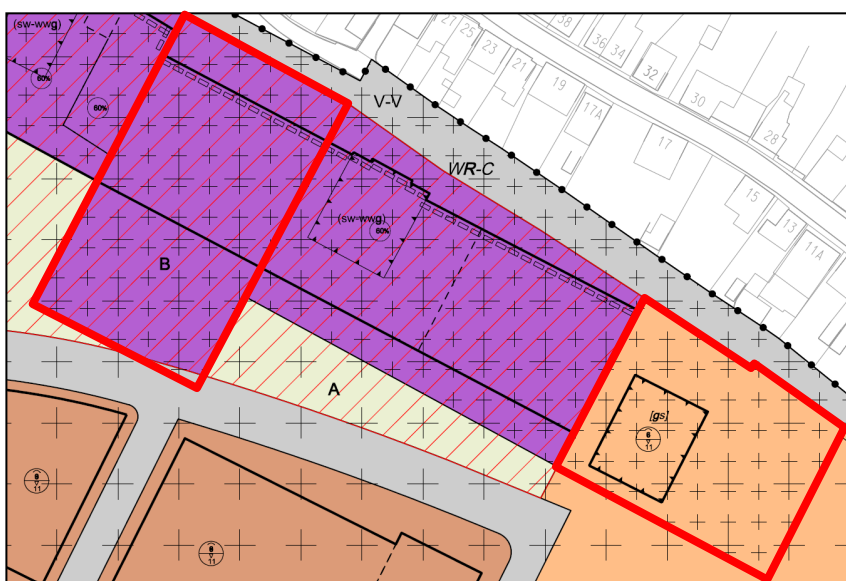
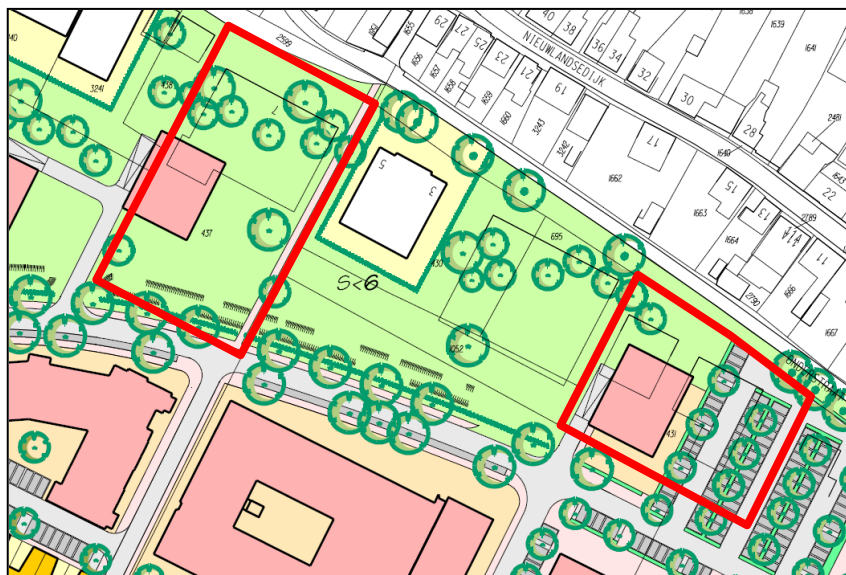
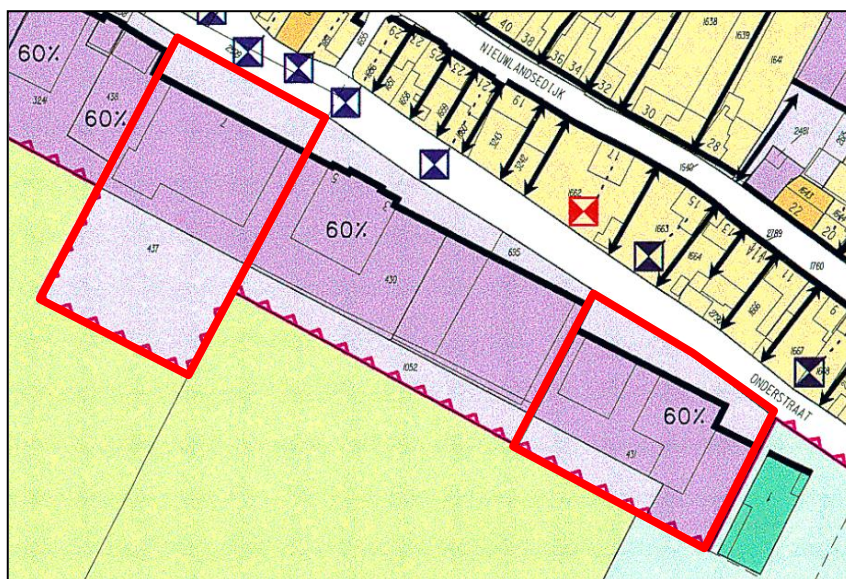
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planhistorie

In de Structuurvisie Plus uit 2001 constateert de gemeente Drimmelen dat, gelet op de solitaire ligging van Lage Zwaluwe en de aard en schaal van het dorp, om de leefbaarheid te verbeteren een versneld ontwikkelingstempo van het dorp gewenst is. Woningbouw wordt als oplossing gezien voor het behouden en versterken van het voorzieningenniveau. De gronden tussen het bestaande bebouwde gebied en de Oudeweg, 'Lage Zwaluwe West', worden ten behoeve van deze opgave als uitbreidingslocatie aangemerkt. Aan de zuidelijke rand van dit bestaande bebouwde gebied van Lage Zwaluwe, grenzend aan deze uitbreidingslocatie, is aan de Onderstraat een strook met bedrijven gevestigd. Beoogd wordt deze strook met bedrijven te betrekken bij het nieuw te realiseren woongebied, zodat de uitbreiding in stedenbouwkundig en milieuhygiënisch opzicht goed wordt aangesloten op het dorp.

In het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2001 wordt de voorgenomen realisatie van 'Lage Zwaluwe West' nog niet juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De opgave tot woningbouw is namelijk alleen nog maar op hoofdlijnen bekend, de stedenbouwkundige opzet dient dan nog nader te worden uitgewerkt. De strook met bedrijvigheid aan de Onderstraat wordt in dit bestemmingsplan daarom conserverend bestemd. In de jaren tussen 2001 en 2009 wordt het verkavelingsplan c.q. stedenbouwkundig plan voor 'Lage Zwaluwe West' nader uitgewerkt. In 2009 wordt het definitieve stedenbouwkundige plan samen met het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" vastgesteld door de gemeenteraad. In het stedenbouwkundige plan wordt aan de strook met bedrijven een andere functie toebedacht, namelijk die van centrale groene ruimte. Beoogd werd nagenoeg alle bestaande bebouwing te amoveren en hiervoor in de plaats een park aan te leggen. In dit park was de realisatie van appartementengebouwen voorzien. Ter plaatse van de percelen aan de Onderstraat 1 en Onderstraat 5 was ieder één gebouw met appartementen en bijbehorende parkeerplaatsen voorzien.

Het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" uit 2009 had tot doel het stedenbouwkundig plan 'Lage Zwaluwe West' juridisch-planologisch mogelijk te maken. De bestemmingsregeling is dan ook toegespitst op het realiseren van nieuwe functies en nieuwe bebouwing. Ter plaatse van de strook met bedrijven aan de Onderstraat, één van de weinige locaties die reeds in gebruik is bij stedelijke functies, is een uitzondering op dit principe gemaakt. Voorgenomen werd om de hier gevestigde bedrijvigheid te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Echter, omdat nog niet bekend was op welke wijze hierin kon worden voorzien en daarmee de uitvoerbaarheid van de bestemmingswijziging nog niet was verzekerd, is er voor gekozen om de strook met bedrijven conserverend te bestemmen. In uitzondering hierop kon ter plaatse van het perceel aan de Onderstraat 1 wel een verplaatsing worden verzekerd. Om die reden is dit perceel in het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht bestemd: alhier werd de realisatie van één appartementengebouw voorzien (bestemming 'Gemengd'). Ter plaatse van het perceel aan de Onderstraat 5 kon een bedrijfsverplaatsing nog niet worden verzekerd, maar was uitsluitend het zuidoostelijk hoekdeel van het perceel direct benodigd voor de aanleg van de hoofdontsluitingsstructuur van het nieuwe woongebied. Om die reden is uitsluitend dit kleine deel van het perceel herbestemd als 'Verkeer – Verblijf'.



Van boven naar beneden: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2001), uitsnede verkavelingsplan "Lage Zwaluwe West" (2009), uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" (2009)

4.2 Uitgangspunten bestemmen feitelijk bestaande situatie

De ontwikkeling van de dorpsuitbreiding 'Lage Zwaluwe West' is in de huidige vorm op de korte termijn niet langer uitvoerbaar. Om die reden wordt beschouwd hoe de ontwikkeling van het plan wél kan worden voortgezet, ambities worden daarbij waar noodzakelijk bijgesteld. Ten tijde van dit proces blijft het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" gelden. Dit heeft tot gevolg dat het huidige gebruik onder het overgangsrecht is komen te vallen. Dit (gebruiksovergangsrecht) houdt onder meer in dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Voorts is het verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Daarnaast geldt dat indien dit gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Als gevolg hiervan bestaan er op de percelen binnen het plangebied, Onderstraat 1 in zijn geheel en het zuidoostelijk hoekdeel van het perceel aan de Onderstraat 5, nagenoeg géén ontwikkelingsmogelijkheden meer. Dit is, gelet op de onuitvoerbaarheid van het plan 'Lage Zwaluwe West' in de huidige vorm, geen gewenste situatie. Voorgenomen wordt om de oorspronkelijk geldende rechten te herstellen.

De volgende uitgangspunten hebben ten grondslag gelegen aan het herstellen van de bestemmingsregeling:

- primair worden de rechten als opgenomen in de bestemming 'Bedrijf(sdoeleinden)' van het voorheen geldende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2001 overgenomen;
- secundair worden, aanvullend en in het licht van 'een goede ruimtelijke ordening', de inzichten als opgenomen in het bestemmingsplan "Lage Zwaluwe West" uit 2009 overgenomen. Dit betreft dan onder meer het opnemen van de specifieke dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter plaatse (deze dubbelbestemming is afwijkend ten opzichte van andere delen van Lage Zwaluwe;
- tertiair wordt de wijze van bestemmen van het actuele conserverende bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" uit 2011 overgenomen. Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie van het bestemmingsplan uit 2001. Indien de gronden niet waren betrokken bij 'Lage Zwaluwe West' dan zouden zij namelijk op dezelfde wijze zijn herbestemd in het plan uit 2011. Ten behoeve van de inzichtelijkheid van de bestemmingsregeling is er voor gekozen om het gehele perceel Onderstraat 5 te betrekken in het plangebied en niet uitsluitend het zuidoostelijk hoekdeel van het perceel.

4.3 Uitgangspunten bestemmen nieuwe situatie

Ter plaatse van het perceel aan de Onderstraat 5 is op het achtererf een loods aanwezig. Deze loods is op 19 juni 1968 vergund, maar is in de navolgende opeenvolgende bestemmingsplannen nooit bestemd. Deze loods wordt in het onderhavige bestemmingsplan van een juridisch-planologische regeling voorzien. Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om de bedrijfsbebouwing aan de Onderstraat 5 uit te breiden. Beoogd wordt op het achtererf een gebouw toe te voegen. Gelet op het voorgaande wordt het bouwvlak ter plaatse van het perceel aan de Onderstraat 5 vergroot door de zuidelijke bouwgrens naar het zuiden op te schuiven. Een dergelijke toename van de bebouwingsmogelijkheden is ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de grootte van het perceel (in vergelijking met de aangrenzende percelen) en de aanwezigheid van een houtsingel op de achterste perceelsgrens. De bebouwing is daarmee stedenbouwkundig inpasbaar.



Luchtfoto van het zuidelijke deel van het perceel aan de Onderstraat 5. Aan de westzijde is een bestaande (vergunde) loods aanwezig. Deze loods wordt geregeld in het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de volgende uitvoeringsaspecten beschouwd.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanlegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Wet natuurbescherming van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

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

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de op dit moment in het plangebied aanwezige functies opnieuw juridisch-planologisch mogelijk. Zowel wat betreft het bouwen als het gebruik vinden er op basis van het bestemmingsplan geen wijzigingen plaats. In uitzondering op het voorgaande geldt dat aan de Onderstraat 5 een beperkte toename van de bouwmogelijkheden plaats heeft. Ter plaatse zijn geen bodemverontreinigingen bekend, waardoor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan worden verzekerd. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door initiatiefnemer meer inzicht verschaft in de bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.3 **Waterhuishouding**

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

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

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);

- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning;

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

Keur Waterschap Brabantse Delta

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

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

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

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Beleid gemeente Drimmelen

In september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het Waterbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld, hierin is opgenomen het Verbreed GRP. In deze nota is een gezond en duurzaam watersysteem in de gemeente Drimmelen onderbouwd. Deze nota is een vervolg op het Waterbeleidsplan 2007-2010. Daar waar het Waterbeleidsplan 2007-2010 vooral de randvoorwaarden en uitgangspunten (en daarmee het ambitieniveau) van het waterbeleid geeft, gaat het Waterbeleidsplan 2012-2016 vooral (maar niet uitsluitend) in op de concrete uitwerking van dit ambitieniveau in concrete maatregelen. Het Waterbeleidsplan 2012-2016 beschrijft het beleid van de gemeente Drimmelen en de te nemen maatregelen ten aanzien van het stedelijke afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater in het bebouwde gebied. De visie, ambities, doelstellingen, streefbeelden en speerpunten als beschreven in het Waterbeleidsplan 2007-2010 blijven onverminderd van kracht en vormen het kader waarbinnen het beleid is uitgewerkt.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringsstelsel. De voorkeursvolgorde “omgaan met hemelwater en afvalwater”, zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op bestaande riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde ‘lagenbenadering’, bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze ‘ordenende’ ondergrond. Het voorkomen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om ‘hydrologisch neutraal’ te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangspositie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overmatig water te bergen in de bodem.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bestaande feitelijk aanwezige situatie in het plangebied opnieuw mogelijk. Daarnaast worden aan de Onderstraat 5 de bouw mogelijkheden vergroot. Deze vergroting is beperkt van aard (enkele honderden vierkante meters) en heeft daarnaast plaats op gronden die thans verhard zijn.

Conclusie

Het voorliggende plan heeft geen significante invloed op de waterhuishouding.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke

ordering. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

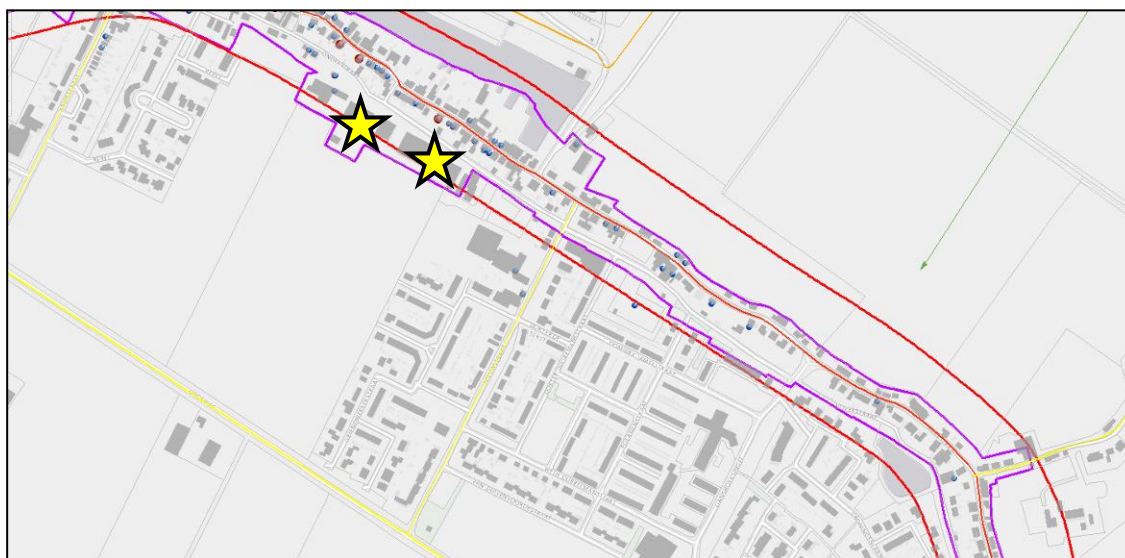
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen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

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met twee gele sterren.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

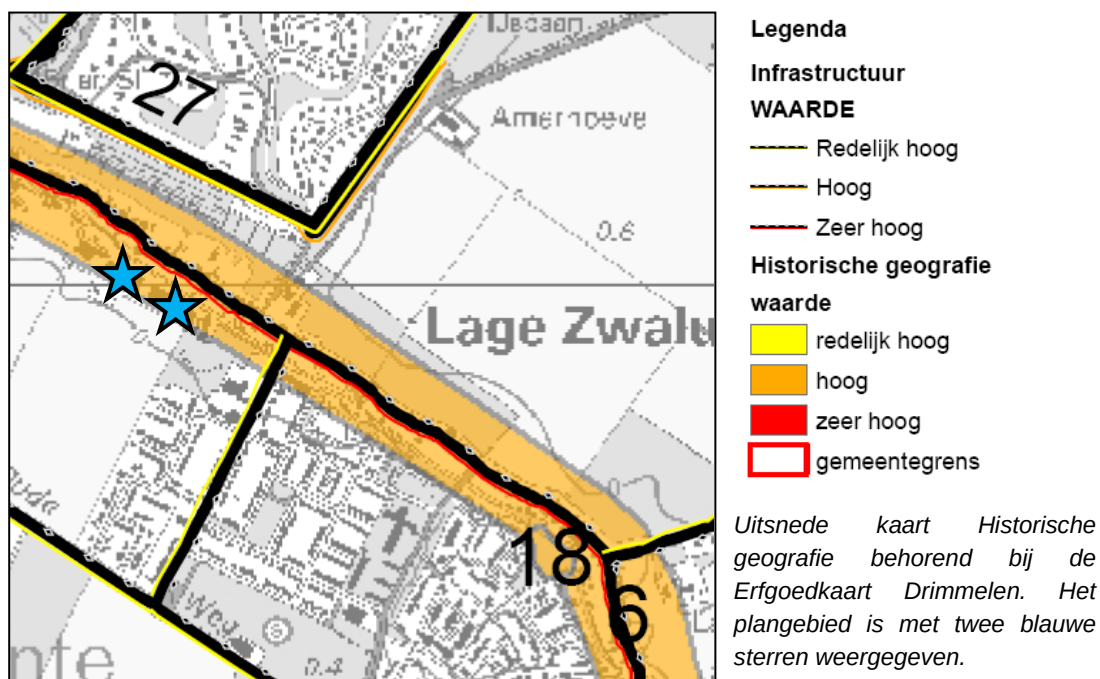
Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoedkaart opgesteld. Een eerste cultuurhistorische inventarisatie maakt uit onderdeel van de Erfgoedkaart. De uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie geeft inzicht in hetgeen op dit moment bekend is van archeologische, historisch geografische en historisch bouwkundige waarden binnen de gemeente Drimmelen. Het is een eerste aanzet om de cultuurhistorische waarden in een samenhangend geheel inzichtelijk te maken.

Op alle vlakken van de cultuurhistorie heeft de gemeente Drimmelen als laatmiddeleeuws ontginningenlandschap een groot aantal elementen en structuren die waardevol zijn. Het beleid biedt een eerste aanzet om een (onder)deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied te vertellen. Daarnaast beschikt de gemeente Drimmelen over een erfgoedverordening (2010).

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie blijkt dat in het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Wel is het plangebied gelegen in een gebied met een zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. Dit gebied is in het gemeentelijke beleid van Drimmelen eveneens onderkend als zijnde van hoge historisch geografische waarde. De zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde van het gebied is gelegen in het feit dat de Nieuwlandsedijk en omgeving onderdeel uitmaken van een gaaf aanwezig dijklint.



De structuur bestaat uit de doorgaande dijkweg, die grotendeels is voorzien van een binnendijkse onderstraat met aan weerszijden van het geheel een overwegend dicht aaneengesloten, eenlaagse functioneel gemengde bebouwing met hoofdzakelijk woonhuizen. De vrijwel gesloten gevelwanden worden in zuidelijke richting transparanter. Hier vindt men ook vrijstaande bebouwing. Deze voormalige zeedijk en polderdijk was vóór 1421 deel van het westelijke gedeelte van de middeleeuwse bedijking van de voormalige Grote of Hollandse Waard. Het merendeel van de bebouwing dateert van na circa 1750, met een concentratie uit de periode 1875-1925. Het bebouwingsbeeld is door de toepassing van verspreide nieuwbouw van na circa 1950 enigszins gewijzigd. Op verschillende punten wordt de bebouwing doorsneden door smalle, hellende stegen die boven en onderstraat met elkaar verbinden. De structuur is aan de westzijde van Lage Zwaluwe ter hoogte van de Nieuwlandsedijk, Kerkstraat en Dorpsstraat onduidelijk geworden door grootschalige uitbreiding met woonwijken van na circa 1960.

Het plangebied is gelegen aan de zogenaamde 'onderstraat' (de straat onderaan de dijk), één van de beschreven hellende doorgangen tussen het dijklint en de onderstraat biedt uitzicht op het perceel aan de Onderstraat 5. Door de in het plangebied aanwezige naoorlogse bebouwing is ter plaatse geen sprake meer van een cultuurhistorisch waardevolle structuur. De huidige aanwezige bebouwing contrasteert met de overige bebouwing aan het dijklint en aan de onderstraat.



-  begrenzing beschermd
dorpsgezicht Lage Zwaluwe
gebouw / kunstwerk
kadastrale perceelgrens

Uitsnede kaart aanwijzingsgebied 'Beschermd Dorpsgezicht Lage Zwaluwe' ex art. 35 Monumentenwet 1988. Weergegeven is de exacte begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. Bron: Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.

Het plangebied is, als onderdeel zijnde van de kenmerkende dijklint – onderstraat structuur, aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Met deze aanwijzing wordt beoogd de in het gebied voorkomende aanwezige cultuurhistorische en architectonische waarden en stedenbouwkundige structuur te waarborgen. Het beschermde gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. Deze dubbelbestemming brengt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en bijzondere (beperkende) bouwregels met zich. Voor de begrenzing van de dubbelbestemming wordt het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht gehanteerd.

Conclusie

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

Archeologie

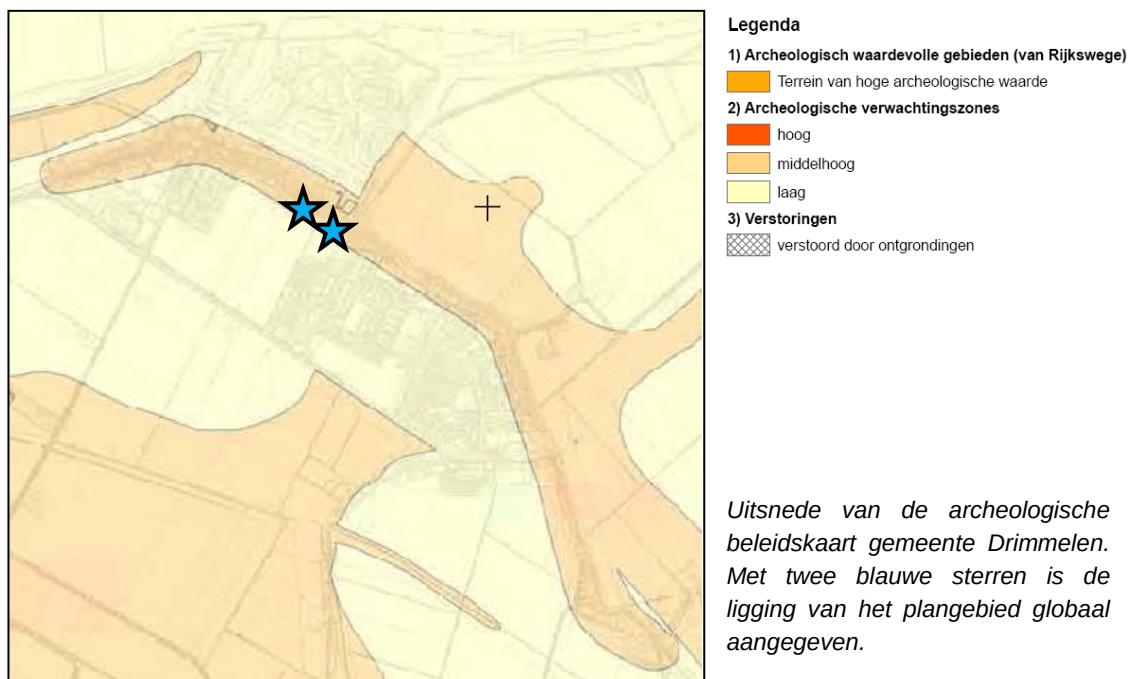
Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk

artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente Drimmelen

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Drimmelen de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen (H. Koopmanschap, M. Visser-Poldervaart, M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei, Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/120). Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in 2013 de archeologische waarden en verwachtingskaart uit de Erfgoedkaart omgezet opgesteld naar een archeologische beleidskaart. Het archeologisch verwachtingmodel is onderverdeeld in drie verwachtingseenheden namelijk, een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting en een lage archeologische verwachting. Aan deze verwachtingszones zijn vrijstellingsgrenzen – omvang en diepte – gekoppeld.



Beoordeling

De plangebieden zijn op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een

archeologische onderzoeksplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen die groter zijn van 1.000 m² en dieper reiken dan 50 cm beneden –Mv. Echter, voor het plan 'Lage Zwaluwe West' (waar het onderhavige plangebied binnen is gelegen) is in 2008 archeologisch onderzoek (zie bijlage) verricht op basis waarvan aanvullende regels gelden voor de te verwachten archeologische resten aldaar. Uit het onderzoek blijkt dat de plangebieden liggen in een zone waar een getij-oeverwal aanwezig is en waar archeologische indicatoren in de boringen zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. De archeologische verwachting is ter plaatse dus hoog gebleken. Vanwege deze specifieke verwachting geldt voor het hele onderzoeksgebied in het (thans vigerende) bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' dat: 'indien er in het plangebied meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm –Mv wordt verstoord, moet een waarderend archeologisch onderzoek met behulp van proefsleuven worden uitgevoerd.

Gelet op de ligging van het onderhavige plangebied binnen 'Lage Zwaluwe West' en gelet op de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voornoemde bepaling dient, in tegenstelling tot datgene dat is opgenomen op de gemeentelijke beleidskaart, bij de onderhavige ontwikkeling nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het aspect archeologie. Ten behoeve van het borgen van mogelijk hier aanwezige archeologische resten is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie wordt geborgd in het bestemmingsplan door opname van een specifieke dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en dat een Inventariserend Veldonderzoek, proefsleuven de volgende stap in de archeologische monumentenzorg zal zijn.

5.5 Natuur

Gebiedsbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Biesbosch", bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden

wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In de onderhavige situatie is er sprake van het juridisch-planologisch borgen van reeds bestaande bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt een beperkte uitbreiding van de bouwmogelijkheden aan de Onderstraat 5 beoogd. Gelet op de aard van onderhavig bestemmingsplan, en de afstand tot de “Biesbosch”, kan met zekerheid worden gesteld dat geen sprake is van effecten als verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging en optische verstoring. Het voorkomen van vermesting en verzuring door stikstofdepositie is eveneens met zekerheid op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de vereisten ten aanzien van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Aan de Onderstraat 5 worden de bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van het perceel vergroot. De gronden ter plaatse zijn grotendeels verhard en in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse ontbreken groenvoorzieningen van enige omvang, waardoor geen beschermde flora en fauna is te verwachten. Het bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden, is zodanig gesitueerd dat gebouwen uitsluitend op ruime afstand van de op de achterste perceelsgrens aanwezige houtsingel gebouwd mogen worden. Gelet hierop is geen strijd met een van de bepalingen van de Wet natuurbescherming te verwachten.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

5.6 **Akoestiek**

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft het opnieuw juridisch-planologisch mogelijk maken van een feitelijk bestaande situatie. De feitelijk bestaande situatie betreft de aanwezigheid van twee bedrijven op de percelen aan de Onderstraat 1 en 5. Bedrijfsgebouwen zijn geen geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.7 **Bedrijven en milieuzonering**

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een

voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied worden bedrijfsactiviteiten toegestaan uit milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor dergelijke bedrijfsactiviteiten geldt ter plaatse van het gebiedstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 30 meter. De omgeving van het plangebied kan echter worden gekarakteriseerd als 'gemengd gebied', vanwege het voorkomen van een mix van functies op korte afstand van elkaar. In een 'gemengd gebied' mag de richtafstand van 30 meter worden teruggebracht naar 10 meter. Gemeten vanaf de perceelsgrenzen van de bestemming 'Bedrijf' zijn er geen milieugevoelige functies gelegen binnen een afstand van 10 meter.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

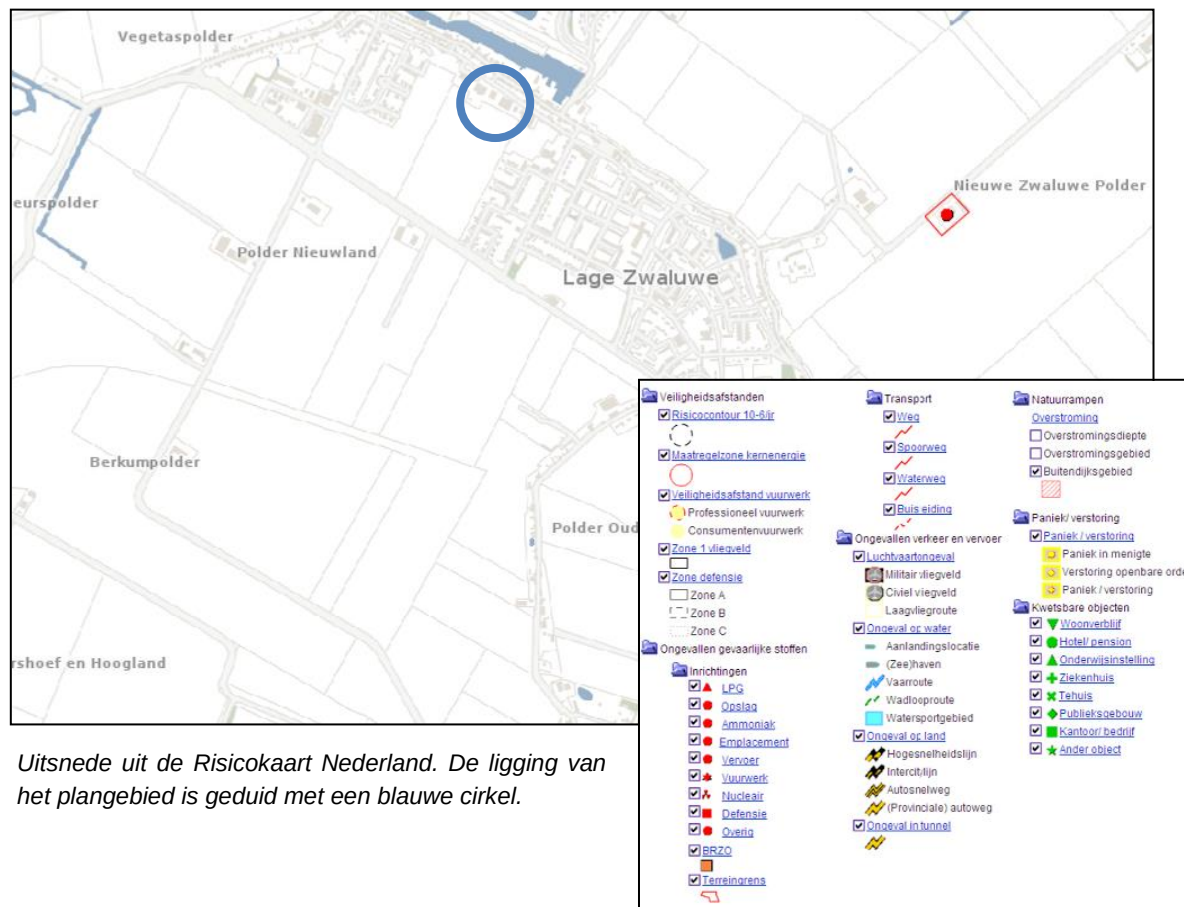
Toetsingskader

In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)¹ en regels voor het groepsrisico (GR)². De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie. Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er "gewichtige redenen" zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt

¹ Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

² Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

binnen het invloedsgebied³ van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het bestemmingsplan.



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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)⁴ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden en daarmee het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg vindt vanaf deze datum plaats aan de hand van de Wet Basisnet. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen e.d. die ter inzage worden gelegd en

³ Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

⁴ Het RRG is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de in de regeling Basisnet genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlage vermelde vervoerscijfers. Die vervoerscijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groeiruimte voor het vervoer. Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in bijlage II de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling en conclusie

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

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbeterd of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;

- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

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

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.11 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Lage Zwaluwe wordt het juridisch-planologisch verankeren van de feitelijk bestaande situatie voorgestaan. Dit betreft twee bedrijven (maximaal milieucategorie 2). Voorts heeft een zeer beperkte uitbreiding van de bouw mogelijkheden plaats. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie dient formeel getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende initiatief betreft het juridisch-planologisch mogelijk maken van de feitelijk bestaande situatie, derhalve is het plan niet exploitatieplanplichtig. Voorts geldt dat de uitbreiding van de bouw mogelijkheden niet leidt tot de bouw van een of meer hoofdgebouwen.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die zo veel mogelijk de feitelijk bestaande situatie mogelijk maakt. Daarnaast wordt aangesloten bij de gemeentelijke systematiek van bestemmen, waarbij in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' enige flexibiliteit wordt geboden.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Drimmelen gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2011) is reeds opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom hierop gebaseerd. Daarnaast is rekening gehouden met de rechten als opgenomen in het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" (2001) en "Lage Zwaluwe West (2009).

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 **Bestemmingsplanregels**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten reeks toegestaan. Er is een afwijkingsregeling opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die in een hogere categorie vallen of die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

Waarde - Archeologie

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

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 bestemmingen. Behoud en onderhoud gaan voor vernieuwen en ontwikkelen. Dat betekent niet dat er niet mag worden gebouwd. Als er wordt vernieuwd en ontwikkeld moet er worden getoetst aan belangrijke waarden zoals het aantal bouwlagen, de kapvorm en –richting, het materiaalgebruik enzovoort. Pas als er door het bevoegd gezag een schriftelijk positief advies is verkregen van een ter zake deskundige, kan worden overgegaan tot vernieuwing en/of ontwikkeling. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag de begrenzing van de dubbelbestemming kan aanpassen, indien van rijkswege de grenzen zijn aangepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

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

bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Onderstraat 1 en 5".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

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

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta hebben ingestemd met onderhavig bestemmingsplan.

Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 15 januari 2018 tot en met 26 februari 2018 voor eenieder ter inzage gelegen. gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties tegen het bestemmingsplan ingediend.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 6 april 2018 tot en met donderdag 17 mei 2018 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

