

Gemeente Drimmelen

Uitwerkingsplan “Ganshoek fase 2 te Lage Zwaluwe” Vastgesteld



Gorinchem, 8 juni 2021

NL.IMRO.1719.5bp19Ganshoek-vg01

Gemeente Drimmelen

Uitwerkingsplan “Ganshoek fase 2 te Lage Zwaluwe”

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 8 juni 2021

NL.IMRO.1719.5bp19Ganshoek-vg01

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	9
1.2	Relatie bestemmingsplan 'Ganshoeksingel'	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidsaspecten	
2.1	Provinciaal beleid	11
2.1.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
2.1.2	Interim omgevingsverordening	12
2.2	Gemeentelijk beleid	13
2.2.1	Woonbehoefte	13
3	Planontwikkeling	
3.1	Planopzet	15
3.2	Parkeren	15
4	Onderzoek en verantwoording	17
4.1	Cultuurhistorie en Archeologie	17
4.1.1	Cultuurhistorie	17
4.1.2	Archeologie	18
4.2	Bodem	19
4.3	Milieu	20
4.3.1	Flora en Fauna	20
4.3.2	Waterparagraaf	21
4.3.3	Wegverkeerslawaaï	23
4.3.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3.5	Luchtkwaliteit	24
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Kabels en leidingen	26
4.6	Vorm-vrije mer	26

5	Juridische aspecten	
5.1	Het juridisch plan	29
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	29
5.2.1	Inleidende bepalingen	29
5.2.2	Bestemmingen	29
5.2.3	Algemene regels en slotbepalingen	29
6	Uitvoerbaarheid	
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies B.V., documentnr. 1902/070/BST-01, versie 0, 19 maart 2019
2. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, Transect, rapportnr. 2141, projectnr. 19020021, 25 april 2019
3. Waterparagraaf, Tritium Advies B.V., documentnr 1902/079/JOW-03, versie 1, 1 april 2019
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies B.V., documentnr. 1902/079/JOW-01, versie 1, 16 april 2019
5. Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, Tritium Advies B.V., documentnr. 1902/079/JOW-05, 29 april 2019
6. Standaardadvies veiligheidsregio 2021
7. Zienswijzennota Ganshoek fase 2 te Lage Zwaluwe, juni 2021



Figuur 1.1: Ligging plangebied, locatie rood omcirkeld

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend uitwerkingsplan betreft de locatie aan de Ganshoeksingel te Lage Zwaluwe. De woningcorporatie Woonvizier, voorheen woningstichting Volksbelang, en de voormalige woningcorporatie WSG hebben een aantal jaar geleden een haalbaarheidsstudie gedaan naar de nieuwbouw van de Ganshoek gefaseerd in twee delen. Woningcorporatie Woonvizier heeft de gronden die in eigendom waren bij WSG overgenomen en herontwikkelt momenteel het gebied de Ganshoeksingel. Op deze locatie wordt ruimte gemaakt voor de nieuwbouw van zorgcentrum de Ganshoek, het behoud van achttien aanleunwoningen en in een latere fase reguliere woningbouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in eerste instantie het bestemmingsplan 'Ganshoeksingel' opgesteld. Hierin is fase 1, het zuidelijk deel van de locatie, direct bestemd en inmiddels grotendeels opgeleverd. Daarnaast is in bestemmingplan Ganshoeksingel aan de noordzijde een uit te werken bestemming opgenomen. Zodoende kan het gebied gefaseerd en met enige vorm van flexibiliteit worden ontwikkeld. Binnen de uit te werken bestemming is de mogelijkheid voor realisatie van 14 woningen opgenomen.

Het onderhavige uitwerkingsplan vormt voor fase 2 de uitwerking van het juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.



Figuur 1.1: Ligging plangebied, Zuidelijk deel Ganshoeksingel wit omlijnd, Noordelijk deel Ganshoek fase 2 rood omlijnd

1.2 Relatie bestemmingsplan "Ganshoeksingel"

De locatie Ganshoek fase 2 is gelegen in de kern Lage Zwaluwe. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Ganshoeksingel en de noordelijke begrenzing wordt gevormd door de Dominee Jamesstraat. Op bijgevoegde afbeeldingen staat de globale begrenzing van de totale locatie Ganshoeksingel aangegeven. Eveneens is globaal aangegeven waar het plangebied van het uitwerkingsplan voor Ganshoek fase 2 zich bevindt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is 'Ganshoeksingel' van de gemeente Drimmelen en is vastgesteld op 6 oktober 2016. De geldende bestemmingen voor de locatie zijn 'Woongebied-uit te werken', Groen en 'Verkeer-verblijfsgebied'.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Ganshoeksingel' van de gemeente Drimmelen, locatie in rood omlijnd

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Beleidsaspecten

Het voorliggend plan is een uitwerking van het moederplan “Ganshoeksingel” van de gemeente Drimmelen, vastgesteld op 6 oktober 2016. Ten tijde van het opstellen van het moederplan is de toekomstige ontwikkeling getoetst aan het (bovenlokaal) ruimtelijk beleid. In algemene zin kan daarom worden verwezen naar het ruimtelijk beleid uit het moederplan “Ganshoeksingel”.

In deze paragraaf wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat na de vaststelling van het moederplan is geactualiseerd.

2.1 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’

De Omgevingswet, die in 2021 in werking treedt, bundelt de regels voor de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ is vastgesteld op 14 december 2018. De visie spreekt over een ‘diepe’ manier van kijken, een ‘ronde’ manier van kijken en een ‘brede’ manier van kijken, om zodoende aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor ‘people’ in de gemeenschap betekent, wat het voor de ‘planet’ ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel ‘profit’. Bij afwegingen die moeten worden gemaakt over het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu, in sociaal, economisch en ecologisch opzicht, moet rekening worden gehouden dat dit niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later.

De visie geeft ook expliciet aan dat de verantwoordelijkheid voor het fysieke domein veel meer verschuift naar de gemeenten. De provincie stuurt alleen nog op hoofdlijnen, stimuleert beweging en maakt (wenselijke) ontwikkelingen mogelijk. Er is één basisopgave (werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit) met als één van de vier hoofdogaven voor 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”. Ook wil de provincie in 2050 energieneutraal zijn, en klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

De provincie wil tevens dat het stedelijk netwerk van Brabant in 2050 functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-West Europese metropool. Tot slot is één van de vier hoofdogaven dat Brabant in 2050 top kennis- en innovatieregio in Europa is.

Visie op duurzame energie

De provincie koppelt haar beleid aan het Rijksbeleid en nationale doelen. Nederland heeft voor 2030 een tussendoel gesteld van 49% CO₂-reductie. In Noord-Brabant is deze ambitie voor 2030 overgenomen als nieuwe, minimaal te realiseren ambitie van 50%. Dit uitgangspunt is vertaald naar een eigen ambitie voor duurzame energieopwekking, besparing en beperking van CO₂-uitstoot. Het doel voor 2060 is om 100% duurzame energie te gebruiken, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.

De doelstelling is een grote uitdaging die vraagt om een actief en gericht tweesporenbeleid van de provincie:

- Verminderen van energieverbruik in de gebouwde omgeving, industrie en mobiliteit en;
 - Verduurzaming van energie, door grootschalig gebruik van energie via wind, zon, water en duurzame warmte.
- Een duurzame energieproductie biedt kansen voor de economische motor, sociale samenhang en het maatschappelijk rendement. Nieuwe digitale toepassingen helpen om energieopwekking en -gebruik zo efficiënt mogelijk te doen. De provincie sluit aan op de vijf nationale transitiepaden: elektriciteit, industrie, gebouwde omgeving, mobiliteit, landbouw en landgebruik.

Gebouwde omgeving

De provincie zet zich in voor een energieneutrale gebouwde omgeving. De provincie zet zich in voor de transitie van onze woningvoorraad en andere gebouwen naar energie-neutraal, te beginnen met energiebesparing.

Doorwerking in het uitwerkingsplan

Onderhavige ontwikkeling is aan verschillende omgevingsaspecten getoetst. De conclusie is dat de planontwikkeling aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening met respect voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.

2.1.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, worden in de omgevingsverordening de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving (en vervangt dus ook de voormalige Vr). Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Interim omgevingsverordening (lov) op 25 oktober 2019 vastgesteld. Op 5 november 2019 is deze in werking getreden. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking.

De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de Interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld en treedt deze samen met de Omgevingswet in 2021 in.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Binnen een hoofdstuk is een verdeling gemaakt naar relevante beleidsthema's waarbij per hoofdstuk zoveel mogelijk eenzelfde volgorde is gekozen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name hoofdstuk 3 van belang. Hierin zijn namelijk de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de lov. Een bestemmingsplan moet invulling geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving (artikel 3.5 t/m 3.9).

Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Dit zorgt ervoor dat bedrijven de weg naar Brabant weten te vinden, werknemers hier prettig wonen en innovaties sneller plaatsvinden. Daarom wordt gestreefd naar duurzame verstedelijking.

Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.

In de Interim Omgevingsverordening is de kern Made grotendeels aangegeven als 'Stedelijk gebied'. Aan de rand van de kern zijn gebieden aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van een duurzame verstedelijking. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is of de transformatie van cultuurhistorisch waardevol/ geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in het gebied dat is aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het uitgangspunt om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende gebieden die aangewezen zijn als 'Verstedelijking afweegbaar' heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat de ontwikkelingen moeten passen binnen de regionale afspraken. Oftewel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

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

Doorwerking in dit uitwerkingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Lage Zwaluwe, in het stedelijk gebied, landelijke kern. Met het moederplan is reeds aangetoond dat met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het beleid uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (de voormalige Verordening ruimte Noord-Brabant), dat gericht is op het bundelen van nieuwe ontwikkelingen binnen stedelijke concentratiegebieden.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Woonbehoefte

Woonvisie 2017-2021

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

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

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

Woningbouwprogramma

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

De beoogde ontwikkeling Ganshoek fase 2 is opgenomen in het woningbouwprogramma. In het moederplan "Ganshoeksingel" van de gemeente Drimmelen is opgenomen dat binnen Ganshoek fase 2 maximaal 14 grondgebonden woningen zijn toegestaan. Uitwerking vindt plaats op basis een stedenbouwkundig plan, waarin het uitgangspunt is dat de stedenbouwkundige structuur van de locatie zoveel mogelijk zal aansluiten bij de omgeving.



Figuur 2.1: Indicatief stedenbouwkundig plan



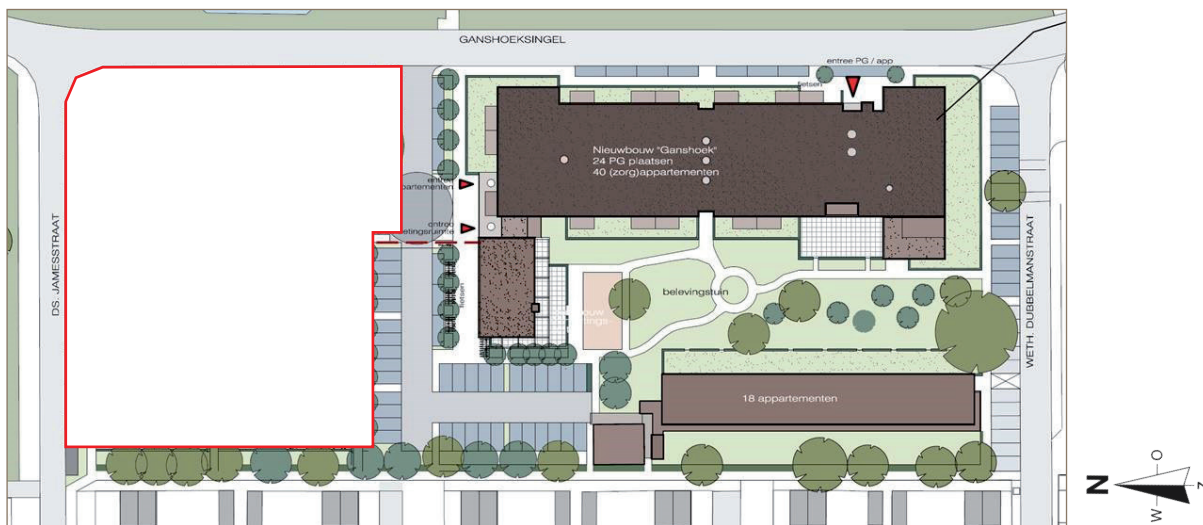
Figuur 2.2: Parkeerbalans, 22 parkeerplaatsen (1.6 pp/w)

3 Planontwikkeling

Woningcorporatie Woonvizier is voornemens om 14 grondgebonden woningen te ontwikkelen aan de Dominee Jamesstraat en Ganshoeksingel. Dit is de tweede fase van de totale ontwikkeling aan de Ganshoeksingel.

3.1 Planopzet

Ganshoek fase 2 is gelegen ten noorden van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Bij vaststelling van het moederplan 'Ganshoeksingel' was de definitieve inrichting nog niet bekend. In onderhavig uitwerkingsplan zijn de regels overgenomen die al in het moederplan waren vastgelegd voor de toekomstige woningen. Onder meer is vastgelegd dat uitsluitend woningen in een grondgebonden typologie mogen worden gebouwd en dat het aantal te realiseren woningen niet meer dan 14 bedraagt. Bij de verkaveling van de gronden dient rekening te worden gehouden met de bestaande stedenbouwkundige structuur van het aangrenzende woongebied. Dit houdt onder meer in dat de nokrichting van de woningen evenwijdig loopt aan de Dominee Jamesstraat. Ook is bepaald dat bij inrichting van de gronden rekening moet worden gehouden met de aanwezige waardevolle boom.



Figuur 2.3: Stedenbouwkundig plan Ganshoeksingel, Ganshoek fase 2 in rood omlijnd

In het stedenbouwkundig plan van Ganshoek fase 2 zijn de uitgangspunten verder uitgewerkt. Er is gekozen voor een heldere structuur met één bouwcluster van twee rijen met ieder 7 geschakelde woningen. Binnen het bouwvolume en het bouwvlak kan nog gevarieerd worden met typologieën. Zo kunnen eengezinswoningen met nultredenwoningen gecombineerd worden als hier behoefte aan is binnen de portefeuille van woningcoöperatie Woonvizier.

In de regels van dit uitwerkingsplan zijn de uitgangspunten wat betreft goot- en bouwhoogte, diepte van het hoofdgebouw en het bebouwingspercentage opgenomen. Deze sluiten aan bij het vigerend bestemmingsplan/ moederplan 'Ganshoeksingel'.

3.2 Parkeren

De gemeente Drimmelen op 15 maart 2018 een nieuw parkeerbeleid vastgesteld en gaat hierin uit van de gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-kencijfers. In de nieuwe situatie is het uitgangspunt weinig stedelijk en rest bouwde kom.

Voor een sociale huurwoning komt de parkeernorm, uitgaande van de CROW-kencijfers, op 1,6 parkeerplaats per woning. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de 22 parkeerplaatsen (1,6 x 14 woningen), waarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte. In figuur 2.2 is parkeerbalans weergegeven.

4 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Ganshoek fase 2 te Lage Zwaluwe is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit uitwerkingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

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

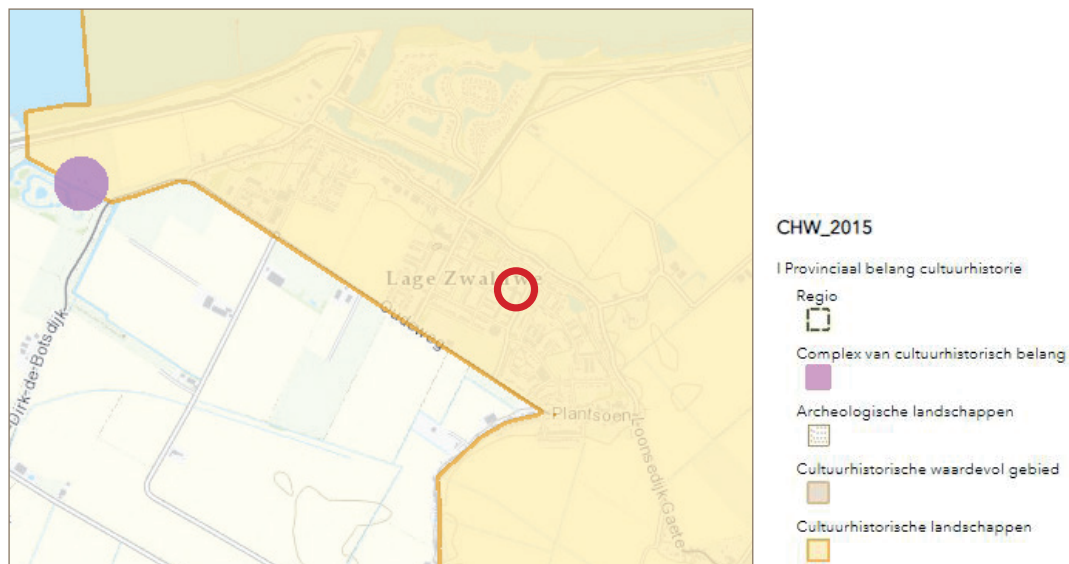
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen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

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

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

Beleid provincie Noord-Brabant

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



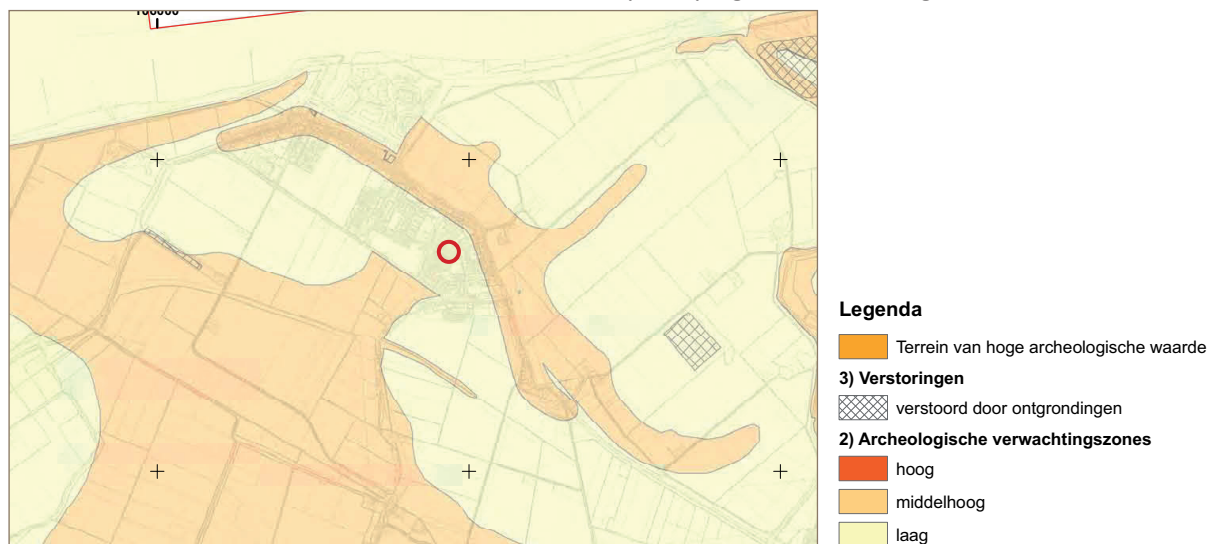
Figuur 5.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant
Locatie rood omcirkeld

Het plangebied ligt op de grens van dit aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied, de Biesbosch. Een uniek zoetwatergetijdengebied met kleine polders, kreken en onbedijkte slikken en gorzen. Kenmerkend zijn de eendenkooien en grienden. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorheen stond op de locatie het voormalige zorggebouw de Ganshoek. Met de beoogde herontwikkeling van het gebied wordt het cultuurhistorisch waardevol gebied niet aangetast en komen de provinciale belangen niet in het geding.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Nota archeologie opgesteld. Bij de nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening welke op 21 maart 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

De gemeente Drimmelen heeft in 2011 een erfgoedkaart opgesteld, waarop de relevante archeologische en de cultuurhistorische waarden op lokaal niveau zijn aangegeven. De locatie Ganshoek fase 2 is aangeduid met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische aanduiding geldt dat voor het uitvoeren van bodemroerende werkzaamheden in principe geen restricties gelden.



Figuur 5.2: Uitsnede Erfgoedkaart Drimmelen

Conclusie

Lage Zwaluwe is ontstaan als een dijknederzetting met daarbij een onderstraat. Het voorliggende plangebied is zowel niet nabij de dijk als de onderstraat gelegen, maar maakt onderdeel uit van planmatige woongebieden. Het onderhavige plangebied is om die reden zowel op de CHW als de gemeentelijke kaart 'Historische geografie', niet

gelegen in een gebied met structuren en objecten van hoge cultuurhistorische waarde. Tevens gaat het om een geringe intensivering van het woningaantal.

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

4.1.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Met ingang van juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden.

Om invulling te geven aan de 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). Gemeenten moeten archeologieparagrafen opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op nemen op de plankaart en ze beschermen middels regels. De gemeentelijke archeologische beleidskaart is hiervoor de basis. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in 2013 de archeologische waarden en verwachtingskaart uit de Erfgoedkaart omgezet naar een archeologische beleidskaart. Het archeologisch verwachtingsmodel 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.

Onderzoek

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Hierin worden in principe geen locatiegebonden archeologische resten verwacht. Losse archeologische resten kunnen niet worden uitgesloten, maar aangezien hierop geen beleid is te maken gelden voor deze zones vanuit archeologisch oogpunt geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

Door Transect is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, Transect, rapportnr. 2141, projectnr. 19020021, 25 april 2019). De aanleiding van het onderzoek is het voornemen om in het plangebied 14 nieuwe woningen te realiseren via een uitwerkingsplan. Bij de voorgenomen werkzaamheden van de nieuwbouw zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventuele aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Volgens het bestemmingsplan Ganshoeksingel (2016) geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie in het plangebied. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 300 cm -Mv. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.270 m². Aangezien de voorgenomen bouwplannen deze planregels overschreden, is in het kader van de aanvraag van een uitwerkingsplan een archeologisch vooronderzoek nodig.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting aan de hand van beschikbare informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik binnen en rondom het plangebied. Om de gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen, en waar mogelijk bij te stellen, is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd in het plangebied.

Conclusie

Op basis van het gecombineerde bureau- en veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied tot een diepte van 3,0 m -Mv een lage verwachting kent op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit de periode Bronstijd – Nieuwe tijd. De relevante pleistocene afzettingen voor de periode Laat- Paleolithicum – Neolithicum bleken wegens praktische redenen onbereikbaar.

De lage verwachting is vast te stellen aan de hand van een modern verstoringspakket samenhangend met de sloop van het voormalige pand in het plangebied tot een diepte van 45-120 cm -Mv. Hierdoor is de top van de relevante Walcheren-afzettingen voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd verstoord geraakt. De top van het veenpakket is geërodeerd door het ontstaan van een geul samenhangend met de St. Elizabethsvloed. Wegens het dichtlopen van het boorgat door grondwater in het zandige pakket is het onmogelijk gebleken door het veenpakket te geraken, waardoor vooralsnog geen uitspraken te doen zijn over de pleistocene ondergrond. Deze is waarschijnlijk nog aanwezig in het plangebied, zij het op een diepte van meer dan 3,0 m -Mv.

Omdat is vastgesteld dat het plangebied een lage verwachting kent op het aantreffen van archeologische waarden tot 3,0 m -Mv, is de dubbelbestemming archeologie in het plangebied bij gesteld naar een onderzoeksgrens van 1.000 m² en dieper dan 3,0 m -Mv. Bij toekomstige werkzaamheden dient echter wel zo veel mogelijk rekening te worden gehouden met de potentie beneden 3,0 m -Mv. Daarom wordt verwezen op de Handreiking Archeologievriendelijk Bouwen (Roorda e.a., 2016), waarin wordt aangegeven hoe het beste een heipalenplan in te kunnen richten. De gemeente beslist uiteindelijk of het bouwplan archeologie-vriendelijk is of dat er onderzoek nodig is.

4.2 Bodem

Door Tritium Advies BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies B.V., documentnr. 1902/070/BST-01, versie 0, 19 maart 2019). Aanleiding voor het onderzoek was actualiseren van een eerder uitgevoerd bodemonderzoek op de locatie. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de bodemkwaliteit. De grond bleek niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. In het grondwater werden lichte verontreinigingen aangetoond met barium, koper, kwik en naftaleen. Geconcludeerd werd dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding gaven tot het uitvoeren van een nader onderzoek en dat er geen belemmeringen waren voor het gebruik van de locatie.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als “verdacht” wordt beschouwd. Aangenomen wordt dat de bodem als gevolg van sloopwerkzaamheden mogelijk verontreinigd is geraakt. Daarnaast wordt aangenomen dat in de bodem bijmengingen met puin aanwezig kunnen zijn als gevolg van de sloop. Voor de gehele locatie wordt het verkennend bodemonderzoek derhalve gecombineerd uitgevoerd met een verkennend asbestonderzoek.

Resultaten

Zintuiglijke waarnemingen

Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden sporen tot zwakke bijmengingen met puin aangetroffen en plaatselijk ook sporen kolengruis. De bijmengingen zijn aangetroffen van 0,0 tot 1,0 m-mv.

Verkennend bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met cadmium, kwik, molybdeen, PAK en PCB. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verkendend asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn zowel op het maaiveld als in de uitkomende grond geen asbestverdachte materialen (fractie > 20 mm) waargenomen. In de fijne fractie (< 20 mm) werd analytisch geen asbest aangetoond. Aangezien zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond, kan worden geconcludeerd dat de bodem niet verontreinigd is met asbest. De hypothese dat de bodem verdacht is op de aanwezigheid van asbest wordt derhalve verworpen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit op de onderzoekslocatie.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.3 Milieu

4.3.1 Flora en Fauna

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op circa 1,3 kilometer afstand gelegen. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingreep (herontwikkeling binnen de bebouwde kom) valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Conclusie

De locatie aan de Ganshoeksingel is in de huidige situatie braakliggend. De voormalige bebouwing is reeds gesloopt. Voor het moederplan is destijds een quickscan flora en fauna onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Derhalve wordt een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk geacht.

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

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

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

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

4.3.2 Waterparagraaf

Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

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

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

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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

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

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

Beleid gemeente Drimmelen

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

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

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

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

Onderzoek

Door Tritium Advies is een wateronderzoek uitgevoerd. (Waterparagraaf, Tritium Advies, documentnummer: 1902/079/JOW-03, versie 1, 1 april 2019)

Grondwater

Uit het rapport "Verkennd bodemonderzoek Ganshoeksingel (ong.) versie 0. Uitgevoerd door Tritium B.V., rapport van 19 maart 2019 met kenmerk 1902/070/BST" is gebleken dat het freatisch grondwater op een stijghoogte van 0,6 m –NAP ligt. De regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater is noordoostelijk. De grondwaterstand lag op 1,70 m-mv.

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	4200 m ²	4200 m ²
dakverharding	circa 1333 m ²	0 m ²
terreinverharding incl. verkeersvoorzieningen	circa 1190 m ²	circa 837 m ²
verharding toekomstige percelen (80%)	0 m ²	circa 1696 m ²
openbaar groen	circa 1677 m ²	circa 1243 m ²
groen in tuinen (20% percelen)	0 m ²	circa 424 m ²
Totaal verharding (dak en terrein)	2523 m ²	circa 2533 m ²
Totaal onverhard (groen en deel tuinen)	1677 m ²	circa 1667 m ²

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Oppervlaktewateren

Op een afstand van 20 meter ten oosten van het plangebied is een A-watgang gelegen. De A-watgang is belangrijk voor een goede waterhuishouding en wordt door of namens het waterschap onderhouden. Ten noorden van het plangebied ligt een regionale (compartiments) waterkering. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van deze waterkering.

Bodem

De provinciale infiltratiekaart laat zien dat voor het plangebied de aanduiding 'meestal kwel' geldt. Doordat in kwelgebieden een constante aanvoer van grondwater is, kennen deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grond)wateroverlast.

De maaiveldhoogte ligt op 0,15 m – NAP. De deklaag heeft een dikte van 4 meter, kent een matige doorlatendheid en bestaat uit zandige klei, midden en fijn zand, klei en veen. Het 1ste watervoerende pakket kent een dikte van 8 meter, heeft een goede doorlatendheid en bestaat uit midden en grof zand, met weinige zandige klei en fijn zand.

De regionale bodemkwaliteit van Midden- & West Brabant laat zien dat de kwaliteit voor zowel de bovengrond (0 – 0,5 m-mv) als de kwaliteit ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) voldoet aan de gestelde waarden (AW-2000).

Uit het bodemonderzoek, uitgevoerd door Tritium advies blijkt dat de grond in het algemeen bestaat uit matig fijn en kleiig zand tot ongeveer 2,5 m-mv. Bij een enkel boorprofiel is gebleken dat vanaf 2,8 m-mv een veenlaag ligt binnen het plangebied.

Waterbergingsopgave

Van het bouwplan zijn op basis van de verbeelding de gegevens bekend zoals weergegeven in onderstaande tabel. Gelet op de omvang van de percelen (tot ca. 165 m²) wordt er in het kader van deze watertoets aangenomen dat 80% van de toekomstig uitgeefbare percelen verhard zal zijn (dak, tuinverharding en dergelijke). In het vigerend bestemmingsplan is er met betrekking tot een toekomstige ontwikkeling van onderhavig plangebied in het kader van de waterparagraaf geen rekening gehouden.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale verharding toeneemt met circa 10 m². Omdat het verhard oppervlakte minder dan 2000 m² toeneemt is er vanuit het waterschap geen sprake van een compensatieverplichting.

Tabel: Verschil in verhard oppervlak oude situatie/nieuwe situatie

Het beleid van de gemeente Drimmelen en waterschap Brabantse Delta is erop gericht om hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse te verwerken.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Voor behandeling van het hemelwater geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;

2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Conform het beleid van zowel gemeente als waterschap en in navolging van de uitgangspunten uit het vigerend bestemmingsplan dient de ontwikkeling hydrologisch neutraal te zijn. In de toekomstige situatie zal er een grotere waterafvoer uit het gebied plaatsvinden dan in de huidige situatie. Er is geen sprake van een compensatieverplichting. Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse wordt verwerkt. De benodigde retentiecapaciteit wordt berekend volgens de volgende rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06. Conform de rekenregel van het waterschap bedraagt de benodigde retentiecapaciteit van het af te koppelen verhard oppervlak 151,98 m³.

Conclusie

Geconcludeerd kan dat er geen sprake is van compensatieverplichting, omdat het verhard oppervlak minder dan 2000 m² toeneemt.

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

4.3.3 Wegverkeerslawaaï

Landelijk Beleid

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

In de Wet Geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekszone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (Lden) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 53 dB voor buitenstedelijk gebied en 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich uitsluitend 30km/h wegen. Normaliter geldt voor 30km/h gebieden geen onderzoeksplicht. Voor de het moederplan 'Ganshoeksingel' uit 2016 is daarentegen wel door adviesburo Van der Boom d.d. 20 februari 2015 akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zit als bijlage 5 in het moederplan Ganshoeksingel.

Voor de waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat dient de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij 30 km/uur wegen echter alsnog te worden bepaald. Derhalve is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies B.V., documentnr. 1902/079/JOW-01, versie 1, 16 april 2019) waarin inzicht wordt gegeven in de geluidbelasting ten gevolge van de nabijgelegen 30 km/uur wegen Dominee Jamesstraat en Ganshoeksingel.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen, afkomstig van de 30 km/uur wegen Dominee Jamesstraat en Ganshoeksingel, de richtwaarde van 48 dB overschrijdt.

Ondanks dat voor onderhavig plan geen hogere waarde aangevraagd kan worden, dient in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsnog een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels uit te voeren. Bij het bepalen van de geluidwering van de gevel wordt veelal aansluiting gezocht bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de geluidbelasting op de gevel kan worden aangehouden. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.3.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

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

4.3.5 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde. De geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 14 grondgebonden woningen, wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB-NIBM), de grens van 1500 woningen, niet overschreden. Tevens is dit aspect reeds bij het moederplan 'Ganshoeksingel' uit 2016 verantwoord. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

4.4 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico

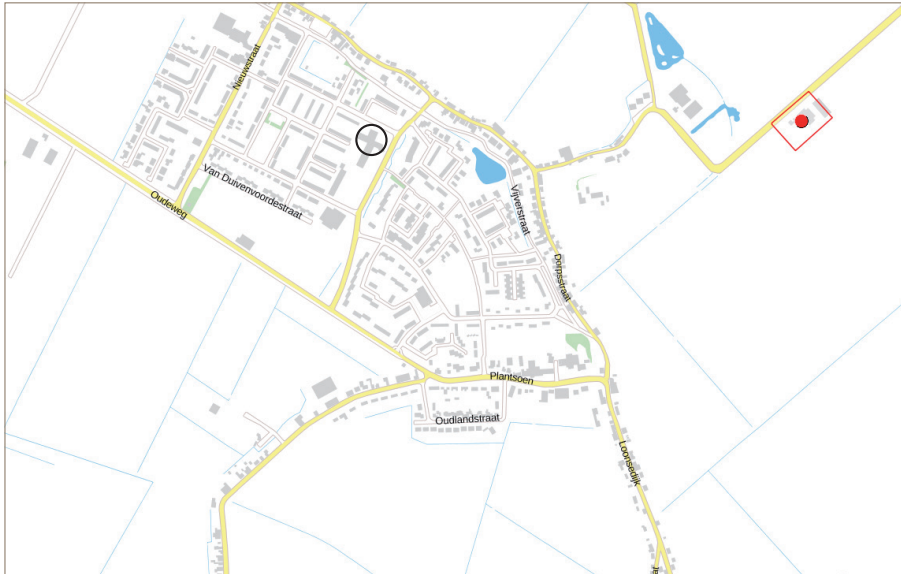
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour,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

Groepsrisico

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

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij

de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.



Figuur 5.3: Risicokaart, locatie zwart omlijnd

Conclusie

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

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

Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van de bedrijven:

- Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V.
- Shell Nederland Chemie B.V.

Voor een goede bereikbaarheid dienen de aanrijdroutes naar een plangebied en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen te voldoen aan de minimaal benodigde afmetingen en de te dragen gewichten, aslasten en stempeldruk. Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Oude Weg en de Dominee Jamesstraat. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid.

Het plangebied betreft een bestaande situatie. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de bestaande wegen en er worden geen nieuwe wegen aangelegd.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Tevens is het Standaardadvies 2021 van de veiligheidsregio als separate bijlage opgenomen bij dit uitwerkingsplan.

4.5 Kabels en leidingen

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

4.6 Vormvrije MER beoordeling

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

Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 14 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen. De oppervlakte is met circa 0,42 hectare tevens ruim minder dan het oppervlakte criterium van 100 hectare. Dit betekent dat de drempelwaarde uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. wordt niet overschreden. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Tritium Advies heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. (Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, Tritium Advies BV, documentkenmerk: 1902/079/JOW-05, 29 april 2019)

Toetsingscriterium	Omschrijving effecten	Effectbeoordeling
Beschermde gebieden	Plangebied is niet gelegen in, en heeft geen effect op, nabijgelegen Natura 2000-gebieden danwel gebieden behorende bij het Natuur Netwerk Nederland.	0
Archeologische gebieden	Binnen het plangebied zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen aangeduid of gevonden. Het plangebied is reeds volledig verstoord. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op voor een bouwactiviteit op de onderzoekslocatie.	0
Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	De regio waar het plangebied deel van maakt bestaat uit een rijk geschakeerd open polderlandschap. De gebiedseigen kenmerken worden door de ontwikkeling niet aangetast.	0
Bodem	Ten behoeve van dit aspect is een bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op voor een bouwactiviteit en het beoogde gebruik op de onderzoekslocatie.	0
Geluid (wegverkeerslawaai)	Voor de Dominee Jamesstraat en Ganshoeksingel geldt dat de geluidsbelasting op gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB overschrijdt. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform nader onderzoek) is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.	0/-
Bedrijven en milieuzonering	In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die op de lijst van de VNG staan. Het planvoornemen heeft geen invloed op het aspect bedrijven en milieuzonering en vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.	0/+
Luchtkwaliteit	Het project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is er geen sprake van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium.	0

Toetsingscriterium	Omschrijving effecten	Effectbeoordeling
Externe veiligheid	Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verder liggen er geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen binnen een relevante afstand van het plangebied.	0
Water	In het plan neemt de verharding toe. Het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen is van toepassing. Er zijn genoeg oplossingsrichtingen om te voldoen aan de door het waterschap gestelde retentie eis van 151,98 m³.	0/+
Beschermde soorten	Flora en fauna worden niet aangetast. De algemene zorgplicht dient in acht te worden genomen.	0
Afvalstoffen	Er worden bij de beoogde ontwikkelingen geen activiteiten met afvalstoffen uitgevoerd.	0

Conclusie

In het kader van deze aanvraag is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een MER.

5 Juridische aspecten

5.1. Het juridische plan

Het onderhavige uitwerkingsplan is een uitwerking van een deel van de planlocatie Ganshoeksingel. Voor de regels van het uitwerkingsplan is ervoor gekozen alle relevante regels uit het moederplan over te nemen.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde functies aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Bij het opstellen van het uitwerkingsplan is aangesloten bij de SVBP2012-standaarden (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012).

5.2. Beschrijving van de bestemmingen

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2 Bestemmingen

Enkelbestemmingen:

Groen

Binnen de bestemming ‘Groen’ mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn maximaal 14 grondgebonden geschakelde woningen toegestaan. In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale omvang van de woningen, alsmede ten aanzien van de omvang van bijbehorende bouwwerken en het maximale bebouwingspercentage.

Dubbelbestemmingen:

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 2.000 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.

5.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de bescherming van een in het plangebied voorkomende waardevolle boom.

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.

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 uitwerkingsplan "Ganshoek fase 2 te Lage Zwaluwe".

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp uitwerkingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden worden naar de betreffende personen en instanties.

Verder heeft het plan ter inzage gelegen vanaf 14 januari 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er door de regioarcheoloog en de brandweer reacties gegeven. Deze zijn opgenomen in de zienswijzennota die als separate bijlage is toegevoegd aan dit uitwerkingsplan. Op 8 juni 2021 is het uitwerkingsplan vervolgens door het College vastgesteld.