

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

"Julianastraat Hooge Zwaluwe"

datum: 3 november 2011
projectnummer: 02177.007



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Julianastraat Hooge Zwaluwe”

Inhoud

1. toelichting
 2. bestemmingsplanregels
 3. verbeelding
- identificatienummer: NL.IMRO.1719.6bp10julianastraat-vg01
d.d. : 11-06-2009
gew.: 11-11-2011

referentie:	02177.007bp15
opdrachtgever:	Woningstichting Goed Wonen
contactpersoon:	De heer C. Gommeren
datum:	3 november 2011
projectverantwoordelijke:	drs. M. Reijnaars
collegiale toets:	ing. D.N. Verhaak - Kruit
status:	vastgesteld bestemmingsplan

INHOUD

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Projectlocatie	9
2.3	Huidige bebouwingsstructuur	11
3	Relevant beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Projectbeschrijving	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Visie	27
4.3	Architectonische vormgeving	29
4.4	Parkeren	29
5	Planologisch relevante aspecten	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Bedrijven en milieuzonering	31
5.3	Geluid	32
5.4	Kabels en leidingen	32
5.5	Flora en fauna	33
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.7	Water	36
5.8	Bodem	40
5.9	Luchtkwaliteit	41
5.10	Externe veiligheid	42
5.11	Conclusie	43
6	Juridische aspecten	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Verbeelding	45
6.3	Bestemmingsplanregels	45
7	Economische uitvoerbaarheid	49
8	Vooroverleg en zienswijzen	51
8.1	Vooroverleg	51
8.2	Zienswijzen	51

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Nota van beantwoording vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro
 Nota van zienswijzen

SEPARATE BIJLAGEN

Verkennd archeologisch onderzoek (juni 2009)
 Watertoets (april 2010)
 Verkennd bodemonderzoek (juli 2009)
 Quicksan Flora & Fauna (juli 2009)



Plangebied aangeduid op topografische ondergrond

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningstichting 'Goed Wonen' is voornemens om woningbouw te realiseren aan de Julianastraat in Hooge Zwaluwe. Dit betreft de voormalige locatie van de basisschool 'Frederik Hendrik', die is samengevoegd met basisschool 'St. Jan', tot basisschool 'De Schittering' aan de Langstraat.

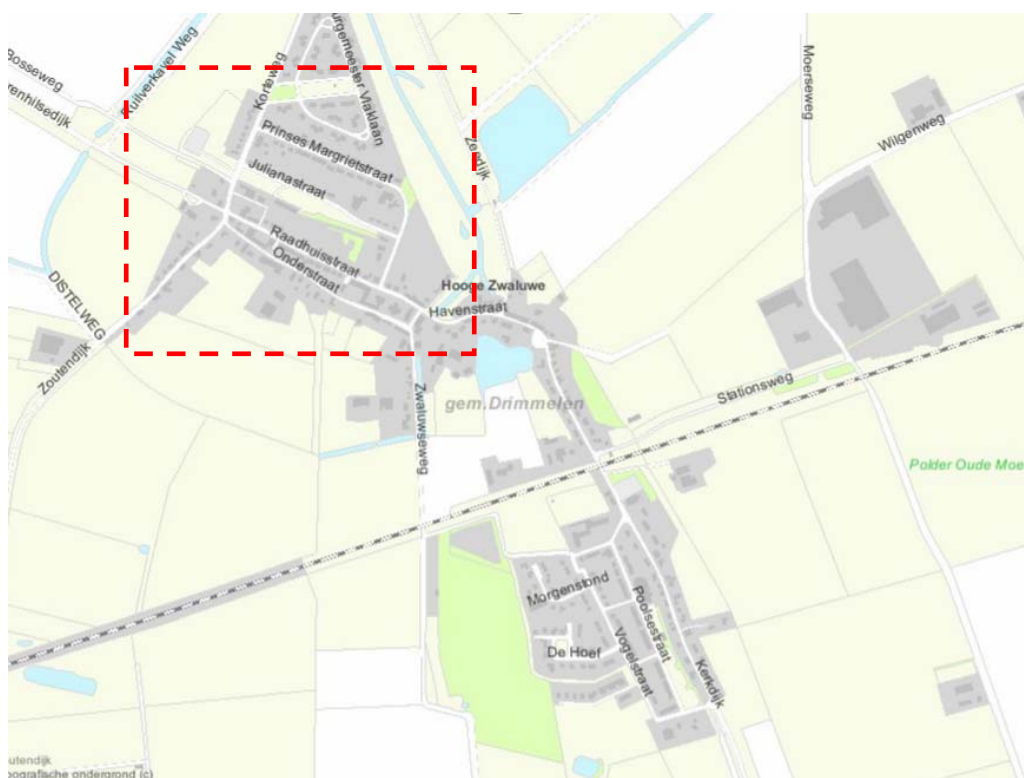
De locatie aan de Julianastraat komt hierdoor beschikbaar voor grondgebonden woningbouw. In het geldende bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe" heeft de locatie aan de Julianastraat de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". Op de verbeelding is deze locatie tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" mag worden gewijzigd naar de bestemmingen "Woondoeleinden", "Verblijfsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen" mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Één van de voorwaarden is dat de regels van de drie voornoemde bestemmingen van toepassing worden verklaard.

De regels van de bestemming "woondoeleinden" bepalen onder meer dat op de locatie maximaal 6 woningen mogen worden gebouwd. Het voornemen bestaat echter uit de bouw van 8 woningen. Vanwege deze strijdigheid mag de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast en dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Hiermee wordt de juridische basis gelegd, op basis waarvan diverse woningbouwplannen gerealiseerd kunnen worden.

1.2 Leeswijzer

In onderhavige toelichting komt de inhoud van het bestemmingsplan aan de orde:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie;
- In hoofdstuk 3 volgt een bespreking van het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid;
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat de basis heeft gevormd voor de onderhavige bestemmingsregeling;
- In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op de planologisch relevante aspecten, zoals flora en fauna, archeologie, water, bodem en luchtkwaliteit;
- In hoofdstuk 6 wordt een korte toelichting gegeven op de juridische regeling in de bestemmingsplanregels;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid omschreven;
- In hoofdstuk 8 volgt tenslotte een toelichting op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Omgeving projectlocatie van Hoge Zwaluwe



Ingezoomd op de projectlocatie

2 Huidige situatie

2.1 Algemeen

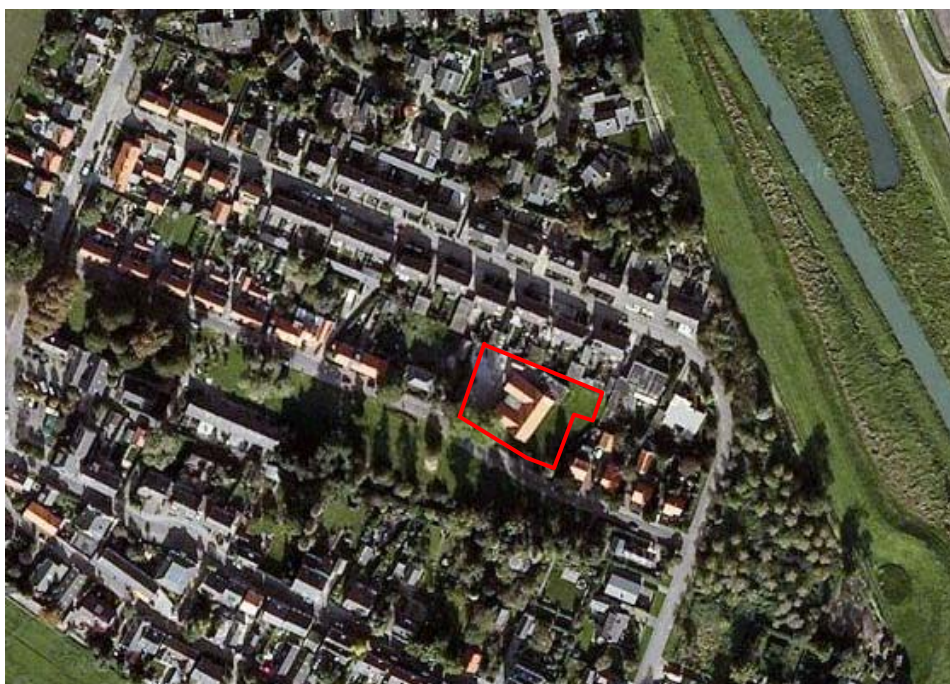
Drimmelen is een landelijke gemeente in het noordwesten van de provincie Noord-Brabant. Aan de noordzijde is het Nationaal Park De Biesbosch gelegen. Ten zuiden van de gemeente ligt de stad Breda. De internationale vervoerscorridor van onder meer de A16 en de HSL vormt de westelijke grens van de gemeente.

De gemeente kan als een landelijke gemeente worden gekenschetst, waar de land- en tuinbouw, maar ook recreatie en toerisme, goed vertegenwoordigd is. De gemeente bestaat uit zes kernen, Drimmelen, Hooge en Lage Zwaluwe, Made, Terheijden en Wagenberg. De gemeente Drimmelen heeft een oppervlakte van 12400 ha. In de kernen wonen samen circa 27.000 inwoners. Made is met zijn 12.000 inwoners het centrumdorp.

Hooge Zwaluwe vormt één van de kleinere kernen in de gemeente, met 1.639 inwoners per 1 januari 2006. Het dorp kan gekarakteriseerd worden als een langgerekt lint- of dijkdorp, waarbij langzaam maar zeker een zekere verdichting van de bebouwingsstructuur is ontstaan. Het lint betreft de historische, hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerde route tussen Lage Zwaluwe en Wagenberg/Breda. Het dorp heeft een karakteristieke en aantrekkelijke uitstraling door de aanwezigheid van vele authentieke woningen en boerderijen en diverse monumenten. De kern Hooge Zwaluwe wordt doorsneden door een spoorlijn. Het betreft de lijn Lage Zwaluwe-Oosterhout, die echter nauwelijks nog wordt gebruikt. In de stedenbouwkundige structuur van het dorp speelt de spoorlijn nog steeds een belangrijke rol, omdat deze voor een belangrijk deel de oorzaak is geweest van de typische vorm van de kern. Deze bestaat uit bebouwing op te splitsen in twee, min of meer onafhankelijk van elkaar bestaande kernen. De projectlocatie is gelegen in de noordelijke kern.

2.2 Projectlocatie

Het plangebied ligt ten noorden van de historische kern van Hooge Zwaluwe. De projectlocatie, een eerdere uitbreidingslocatie van het dorp Hooge Zwaluwe, ligt ingeklemd tussen de bestaande woningbouw aan de Julianastraat en de Prinses Margrietstraat. Momenteel is op de onderhavige locatie de basisschool 'Frederik Hendrik' gesitueerd. Deze basisschool zal gesloopt worden, en samengevoegd worden met de basisschool 'St. Jan' aan de Langstraat, waardoor woningbouw op de locatie in de toekomst mogelijk wordt gemaakt.



Luchtfoto van de locatie (Bron: www.google.nl)



Kadastrale informatie planlocatie en omgeving

Noordelijke zijde

Aan de noordelijke zijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de twee-onder-één-kap-woningen aan de Prinses Margrietstraat.

Oostelijke zijde

Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan de vrijstaande woningen aan de Julianastraat, welke zijn aangemerkt als gemeentelijk monument.

Zuidelijke zijde

Aan de zuidelijke zijde wordt het plangebied ontsloten via de Julianastraat. De overzijde van de straat is aangewezen als een gedeelte van de groenzone Hooge Zwaluwe. Deze groenzone, vormt naast een groenvoorziening, ook een ruimtelijke buffer tot dorpslint. De groenvoorziening versterkt de heldere ruimtelijke structuur van het dijklint en is tevens de ontsluiting van de Hooge Zwaluwe richting omliggende dorpen.

Westelijke zijde

Aan de westelijke zijde grenst het plangebied aan de vrijstaande woning, gelegen op de Julianastraat 33.

2.3 Huidige bebouwingsstructuur

De huidige bebouwing bestaat uit de gebouwen van de Frederik Hendrik basisschool. De open ruimte in het gebied momenteel ingericht als speelplein en schooltuin. De projectlocatie staat kadastraal bekend bij gemeente gemeente Drimmelen als sectie I nummer 2221 en een gedeelte van perceel – Julianastraat 39- bekend als sectie I nummer 2038.



Impressie plangebied en omgeving

3 Relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

De grote steden kunnen de problemen niet in hun eentje aan. Omliggende gemeenten moeten niet alleen in de 'lusten' maar ook in de 'lasten' van de stad delen. Zo is het belangrijk dat zij een aandeel leveren aan de huisvesting van minder draagkrachtigen.

Om krachtige steden en een vitaal platteland te waarborgen, worden inbreiding en herstructurering gezien als belangrijke instrumenten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft een inbreidingslocatie door middel van woningbouw. Het plan draagt bij aan de bevordering van de vitaliteit van plattelandskernen en is daarmee passend binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

Nota Wonen

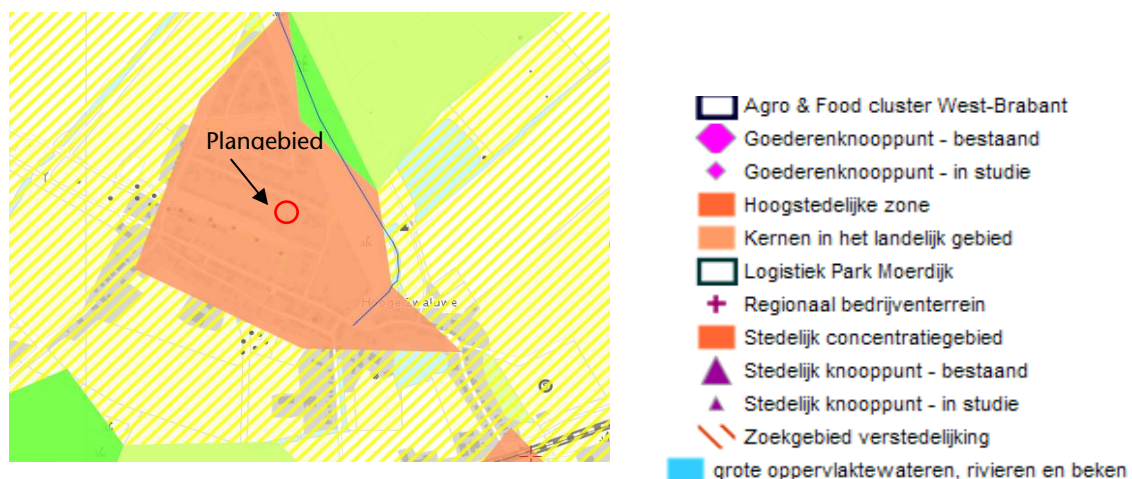
De nota "Mensen, Wensen, Wonen - Wonen in de 21e eeuw" vormt de aanzet voor de omslag van het rijksbeleid voor het wonen. Deze omslag is als volgt te typeren: "van kwantiteit naar kwaliteit", "van huisvesten naar wonen", "van volkshuisvestings- naar woonbeleid". In de nota wordt deze omslag in een vijftal kernopgaven uitgewerkt en wel de volgende:

1. Vergroten zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. Bevorderen wonen en zorg op maat;
4. Verbeteren stedelijke woonkwaliteit;
5. Faciliteren groene woonwensen.

Het rijksbeleid is dus in toenemende mate toegespitst op het leveren van maatwerk, waarbij kwaliteit van het wonen en de woonomgeving centraal staat. De positie en behoeften van het individu en/of doelgroepen zijn bepalend voor het aanbod van type woningen en vormen van (woon)zorg.

Toetsing

Onderhavig plan betreft een inbreidingslocatie door middel van woningbouw. Het plan draagt bij aan de bevordering van de vitaliteit van plattelandskernen.



Uitsnede kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant



Uitsnede kaart Verordening ruimte (Stedelijke ontwikkeling)

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Door Provinciale Staten is op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de Provinciale verordening (Verordening Ruimte).

Op de structurenkaart van de SVRO is het plangebied aangegeven als “Kernen in het landelijk gebied”.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Toetsing

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen bouw van de woningen op de herontwikkelingslocatie binnen de “kern in het landelijk gebied” past binnen het beleid uit de SVRO.

Verordening ruimte Noord-Brabant, 2011

De door Provinciale Staten op 17 december 2010 vastgestelde en op 1 maart 2011 in werking getreden Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 regelt een aantal ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de Reconstructieplannen en de regionale uitwerkingsplannen en zoals dat tegenwoordig is opgenomen in de SVRO.

Toetsing

Het plangebied is opgenomen in het ‘bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied’. Binnen het als zodanig aangewezen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van overige wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Woningbouw vormt daarbij een mogelijkheid. Geconcludeerd kan worden dat het project past binnen het geldende beleid

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Drimmelen

De StructuurvisiePlus van Drimmelen is door de gemeenteraad bij besluit van 29 november 2001 vastgesteld.

Efficiënt ruimtegebruik

Het gemeentebestuur van Drimmelen heeft efficiënt ruimtegebruik als een belangrijk uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gesteld. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het geven van prioriteit aan verdichtings- / inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties, het streven om milieuhinderlijke bedrijven in een milieugevoelige omgeving te saneren. Per kern is een inventarisatie gemaakt van de potentiële inbreidingslocaties. Niet altijd hebben verdichten en inbreiden voorrang: uit een stedenbouwkundige afweging kan blijken dat sommige open ruimten juist kenmerkend zijn voor de ruimtelijke/cultuurhistorische structuur. Bij inbreidingen dient aandacht besteed te worden aan de maat en schaal van de locatie en de omgeving; er dient dus een zorgvuldige afweging plaats te vinden. Wel dienen kansen voor inbreiding en herstructurering benut te worden.

Het saneren van verstorende bedrijvigheid in de kernen is hiernaast een kwalitatief aandachtspunt.

Volkshuisvesting

De woningvoorraad van Drimmelen is vrij eenzijdig opgebouwd, het overgrote deel bestaat uit (grote) grondgebonden eengezinswoningen. De voorraad is wel van een goede technische kwaliteit.

Er is een grote woningvraag, zowel op de huur- en koopmarkt: zo'n 1000 woningzoekenden. In de vraag kan een verschuiving gesignaleerd worden van huur naar koop. Een belangrijk deel van de vraag is gericht op vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. Maar er is ook behoefte aan goedkope huur- en koopwoningen.

Van belang is de nieuwbouw aan te passen aan de vraag. Onder meer speelt hierbij dat het aanbod voor ouderen en starters momenteel niet toereikend is.

Aandachtspunt bij de samenstelling van het woningbouwprogramma en de aanpak van de huidige woningvoorraad en woonomgeving, is differentiatie.

Inbreidingen

Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk gebouwd wordt op inbreidingslocaties (bijvoorbeeld op voormalige bedrijfslocaties in de kern), zo kan bijgedragen worden aan een verbetering van het woon- en leefmilieu en wordt een zo klein mogelijk beslag gelegd op de ruimte buiten de bebouwingscontour van de huidige kernen.

Aandachtspunt bij de selectie en prioriteitstelling van inbreidingslocaties is onder meer de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit: dit vereist een zorgvuldige afweging: sommige open ruimten zijn juist kenmerkend voor de ruimtelijke/cultuurhistorische structuur, inbreiding krijgt dus niet per definitie voorrang, groene ruimten op de juiste locaties in de kern zijn zeker ook van groot belang.



- | | | | |
|---|---|----------|--|
|  | strategie gericht op schaalverkleining en inpassing stedelijke voorzieningen | B | strategie gericht op mogelijke inpassing bedrijvigheid |
|  | strategie gericht op benutting diepe kwel en natuurgradiënten in combinatie met extensieve landbouw | R | strategie gericht op concentratie recreatievoorzieningen |
|  | strategie gericht op landbouw, waterbeheer, en natuurontwikkeling | W | strategie gericht op concentratie voorzieningen |
|  | strategie gericht op intensieve grondgebonden landbouw met waar mogelijk landschappelijke inpassing | | |
|  | strategie gericht op landbouw, natte natuur onder invloed rivierdynamiek met extensieve recreatie | | |
|  | strategie gericht op landschappelijke inpassing verstedelijkte zone en intensieve recreatie | | |
|  | strategie gericht op ontwikkelen cultuurhistorische waarden en routes | | |

StructuurvisiePlus Strategiekaart

Hooge Zwaluwe

Er wordt voor Hooge Zwaluwe gestreefd naar het behouden en versterken van de huidige kwaliteiten, er is geen plaats voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Verdere uitbreiding van het bedrijfsterrein is niet wenselijk, een groene inpassing in de omgeving zeer zeker. Ook het sportpark is visueel dominant en vraagt om een betere inpassing.

De kern kan zich profileren op het gebied van recreatie, cultuur, ambachtelijke en toeristische voorzieningen (bijvoorbeeld haven). Mede hiervoor is een verbetering van de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Wanneer zich mogelijkheden voordoen om de helderheid van het profiel van het dijklint te verbeteren moeten deze benut worden.

De drie groene wiggen die tot diep in de kern doordringen zijn waardevol en moeten beschermd worden. Het cultuurhistorisch lint is waardevol, verdichtingmogelijkheden moeten op perceelsniveau bekeken worden. Enige verdichting/uitbreiding aan de zuidzijde van het lint is denkbaar in de ruimtelijke structuur. In de uitwerking zal moeten blijken hoe deze locatie concreet kan worden ingevuld.

Toetsing

De projectlocatie wordt niet gespecificeerd in de StructuurvisiePlus. Echter, de ontwikkeling van de locatie is wel passend binnen het beleid, vanwege de ligging binnen de strakke contouren en de betrekkelijk kleinschalige verdichting die plaatsvindt binnen de bestaande bouw, waardoor gebiedssamenhang en stedenbouwkundige kwaliteit worden verbeterd.

Woonvisie 2004+

Algemeen

Onder de naam 'Vitaal en leefbaar voor jong en oud' heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2004+ vastgesteld. Herin wordt de gemeentelijke visie op het wonen gepresenteerd.

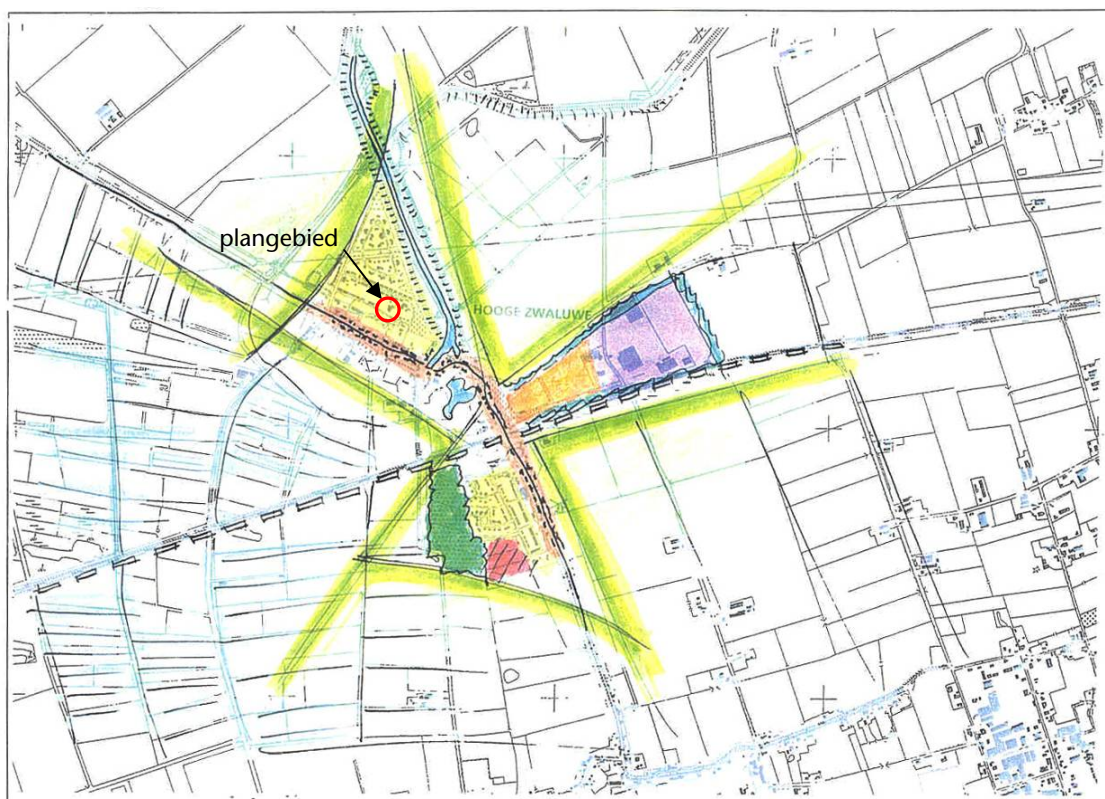
Aanleiding voor het opstellen van de visie waren de veranderende omstandigheden die invloed hebben op de gezondheid van de woningmarkt. Tegelijkertijd lopen de economie en de woningproductie terug, maar is ook de prijs van woningen sterk gestegen. De samenstelling van de bevolking van Hooge Zwaluwe wordt steeds onevenwichtiger door onder andere het vertrek van 20 tot 40-jarigen door gebrek aan adequate huisvestingsmogelijkheden en onvoldoende nieuwbouw.

Uit de visie komt naar voren dat er in de gemeente Drimmelen een duidelijk tekort is aan starterswoningen, zowel in betaalbare koop- als huursector. Eveneens is er een tekort aan gelijkvloerse seniorenwoningen, voornamelijk in de betaalbare huursector, waarbij de behoefte aan zelfstandige woningen (met zorg) toeneemt. Het tekort in de huursector is groter dan in de koopsector.

Deze constatering zijn vertaald in definitieve beleidsmaatregelen:

- de nieuwbouwproductie moet verhoogd worden naar 150 woningen per jaar in de periode 2005 – 2008 en 40 % daarvan moet uitgevoerd worden als huurwoning;
- het grootste deel van de huurwoningen dient uitgevoerd worden in de vorm van multifunctionele woningen. Dat wil zeggen dat de woningen geschikt moeten zijn voor alle leeftijden. Ook voor senioren en mindervaliden;
- 20% van de nieuwbouw kan uitgevoerd worden als appartement.;
- voorkeur voor betaalbare woningen voor starters, kopers en huurders;

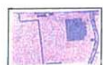
- per kern het woningbouwprogramma afstemmen met de uitkomst van het onderzoek m.b.t. de behoefte van de eigen kern.



Contouren



Woningbouw binnen
contouren



Inpassen beeld, geen
uitbreiding bedrijvigheid



• Verdichten op maat
• Inrichten dorps
• Verkeersmaatregelen



Sportvoorzieningen

Ook speelt een rol dat de inwoners van de gemeente Drimmelen gehecht zijn aan hun eigen woonkern. Om deze reden is aandacht aan vitaliteit en leefbaarheid van de kernen belangrijk. Het beleid van de gemeente richt zich primair op het bouwen voor de eigen woningbehoefte, waarbij ook de vraag van starters op de woningmarkt meegenomen wordt als speerpunt. Door een juiste woningdifferentiatie te bewerkstelligen, wordt doorstroming mogelijk gemaakt en zullen de diverse doelgroepen in de verschillende kernen hun plek vinden.

Woningbouwprogramma

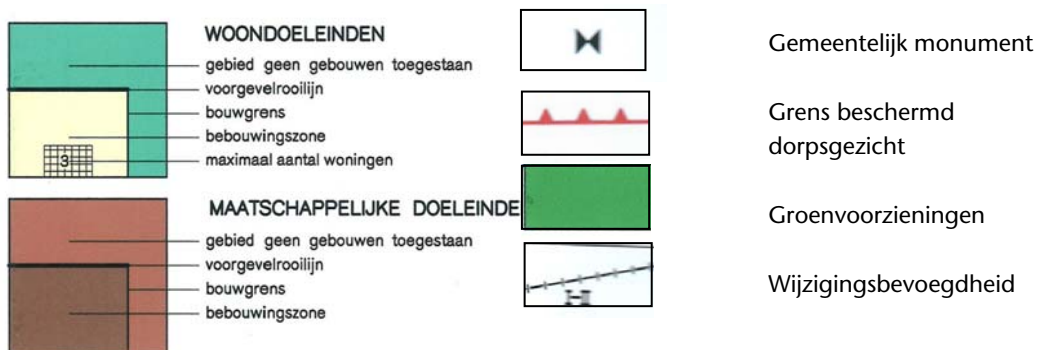
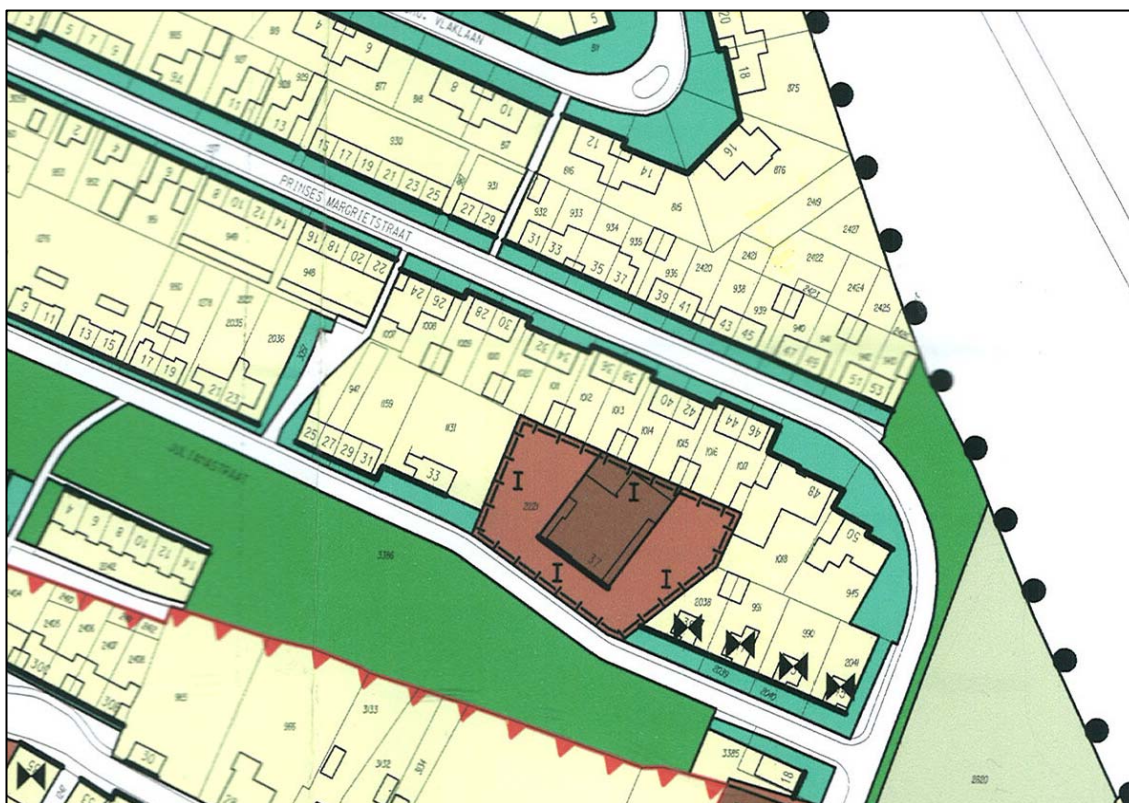
Uit de verdeling van het bouwprogramma komt voort dat er in de kleinere kernen minder gebouwd wordt, dan in de hoofdkernen. In Hooge Zwaluwe moeten in de periode 2005-2008 40 woningen worden gebouwd, waarbij de voorkeur betrekkingen hebbende op type woning ligt in het huursegment en bij grondgebonden koopwoningen.

Toetsing

Via de Woonvisie 2004+ is het mogelijk een kwantitatieve toets uit te voeren om na te gaan of voorgenomen woningbouwontwikkeling passend is binnen het beleidsstuk.

Gekeken naar de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan er gesproken worden over wenselijkheid van de ontwikkeling, gezien de ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de doorstroming op de markt. De flexibiliteit in het plan is opgenomen om de ontwikkeling aan te laten sluiten op de markt.

Gekeken naar de omgevingskwaliteit zorgt het plan voor een betere overeenstemming tussen plangebied en omgeving. De functie "wonen" komt overeen met de naastgelegen functies, waardoor het straatbeeld wordt versterkt en de gemeentelijke monumenten grenzend aan het gebied beter tot hun recht komen. Tevens past het plan binnen de wetgeving van de milieuaspecten en gaat er geen overmatige hinder uit van de toekomstige situatie. De inbreidingslocatie past tevens binnen de huidige wegenstructuur en behoeft geen aanpassingen hierin vanwege niet aanwezige verkeergenererende effecten uit de ontwikkeling.



Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan “Kern Hooge Zwaluwe”

Het vigerende bestemmingsplan “Kern Hooge Zwaluwe” is door de raad van de gemeente Drimmelen bij besluit van 26 mei 2005 vastgesteld en door Gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij besluit van 10 januari 2006 gedeeltelijk goedgekeurd.

Dat bestemmingsplan is opgesteld als onderdeel van het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen in de gemeente. Het actualiseringsprogramma gaat uit van zo groot mogelijke, overzichtelijke eenheden. Voor de kern Hooge Zwaluwe betekende dit dat de hele kern in één bestemmingsplan is geregeld.

Voor het perceel waarop de ontwikkelingen zijn voorzien geldt de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. Op de plankaart is deze locatie tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming “Maatschappelijke Doeleinden” mag worden gewijzigd naar de bestemmingen “Woondoeleinden”, “Verblijfsdoeleinden” en “groenvoorzieningen”, mits voldaan worden aan de genoemde voorwaarden:

- a. op de kaart dient een bebouwingszone met voorgevelrooilijn te worden aangegeven;
- b. er mogen binnen het op de plankaart met de aanduiding “gebied met wijzigingsbevoegdheid I” aangegeven gebied maximaal 6 woningen worden gerealiseerd;
- c. op de plankaart dient het maximaal aantal woningen te worden aangegeven;
- d. aangetoond dient te worden dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. er dient in voorafgaand onderzoek te zijn aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot:
 1. mogelijk aanwezig planten- en diersoorten die worden beschermd door de Flora- en faunawet of andere wetgeving;
 2. waterhuishoudkundige aspecten, waarbij het onder meer gaat om de vraag of er voldoende mogelijkheden zijn om water af te voeren van de locatie. Ter zake van dit ontwerp wordt voorafgaand aan het nemen van een beslissing het waterschap geraadpleegd;
 3. de bodemsituatie van het perceel;
 4. hinder van en voor omliggende bedrijven;
 5. de financieel-economische uitvoerbaarheid, waarbij onder andere middels een planschaderisicoanalyse en, voor zover noodzakelijk, een plan ter dekking van planschadetekosten dient te worden aangetoond dat de wijziging in financiële zin uitvoerbaar is.
- f. De voorschriften van de bestemmingen “woondoeleinden”, “verblijfsdoeleinden” en “groenvoorzieningen” worden van toepassing verklaard.

De voorschriften van de bestemming “woondoeleinden” betreffen:

Doeleindenomschrijving

De als 'Woondoeleinden' op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor: woondoeleinden waaronder begrepen de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ter zake op de verbeelding:
 1. bescherming van een gemeentelijk of rijksmonument;
 2. voortzetting van het bestaande aan huis gebonden bedrijf;
 3. voortzetting van de bestaande antiekhandel;

4. voortzetting van de bestaande opslagactiviteiten op het gebied van caravans en antieke auto's.

Nadere detaillering van de doeleinden

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (van alle verdiepingen) ten behoeve van het aan huis gebonden beroep in gebruik is, zulks met een maximum van 50 m²;
- b. de beroepsuitoefening (mede) geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een verkoop in ondergeschikte vorm in verband met de uitoefening van het aan huis gebonden beroep.

Bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht die ten dienste staan van de bestemming.

Voor het oprichten van gebouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bebouwingszone;
- b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 40% bedragen. Indien het bebouwingspercentage in de bestaande toestand reeds meer bedraagt, geldt het bestaande percentage als maximum;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden opgericht in de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn;
- d. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden uitgebreid;
- e. de bestaande verkaveling dient te worden gehandhaafd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en onder e mag ter plaatse van de gronden op de kaart aangeduid met "maximaal aantal woningen" het bestaande aantal woningen worden uitgebreid en/of de bestaande verkaveling worden gewijzigd, met dien verstande dat binnen de betreffende gronden maximaal het op de kaart aangeduide aantal woningen is toegestaan.

Voor het oprichten van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en de volgende bepalingen:

- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste te bedragen:
- h. bij vrijstaande woningen tot beide zijdelingse perceelsgrenzen 3 m
- i. bij halfvrijstaande woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 3 m
- j. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan 6,5 m respectievelijk 9,5 m. Indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte hoger zijn, dan mogen deze bestaande hoogtes gehandhaafd worden;
- k. de bestaande situatie ten aanzien van de aspecten:
- l. bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand, gesloten),
- m. kapvorm en kaprichting van het hoofdgebouw,
- n. dient te worden gehandhaafd bij alle hoofdgebouwen die zijn gelegen in het op de verbeelding aangegeven beschermde dorpsgezicht;

- o. de diepte van een hoofdgebouw van een vrijstaande woning mag niet meer bedragen dan 12 m. Indien de bestaande diepte reeds meer bedraagt dan 12 m, mag deze worden gehandhaafd;
- p. de diepte van een hoofdgebouw van een aaneengebouwde woning mag niet meer bedragen dan 8 m. Indien de bestaande diepte reeds meer bedraagt dan 8 m, mag deze worden gehandhaafd.

Voor het oprichten van bijgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- q. in afwijking van het bepaalde in artikel 4.3.2 onder a mag buiten de bebouwingszone, voor de voorgevelrooilijn een aan- of uitbouw, zoals een portaal of erker, worden gebouwd over ten hoogste de helft van de lengte van de gevel van het hoofdgebouw, met een hoogte van maximaal 3,5 m en een diepte van maximaal 1 m;
- r. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen binnen de bebouwingszone mag ten hoogste 75 m² bedragen, met dien verstande dat het in 4.3.2 onder b genoemde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- s. de voorgevel van een bijgebouw dient ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het denkbeeldige verlengde hiervan te liggen. Indien in de bestaande situatie de voorgevel van het bijgebouw minder ver achter dan wel voor de voorgevel van het hoofdgebouw ligt, mag deze situatie worden gehandhaafd;
- t. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 6 m.

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- | | |
|---|-----|
| u. muren en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van hoofdgebouwen: | 2 m |
| v. speelvoorzieningen en pergola's: | 3 m |
| w. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: | 1 m |

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De nadere eisen als bedoeld in 4.4.1 mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is:

- a. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarde van de omgeving;
- b. in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, zulks onder andere met het oog op de bezonning en de privacy.

Vrijstelling t.a.v. het gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.1 en artikel 22, lid 22.1 en de nieuwvestiging van detailhandel en/of dienstverlening toe te staan indien:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
- b. vast staat dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
- c. de vestiging afgestemd is op de behoefte van de kern Hooge Zwaluwe en qua aard en omvang aanvaardbaar is in de directe omgeving.

Onder nieuwvestiging wordt mede verstaan de verplaatsing van detailhandelvevestigingen afkomstig uit andere bestemmingen binnen het plangebied.

Toetsing

Om de toekomstige woonbebouwing op de projectlocatie mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt zijn niet toereikend. Strijdigheid tussen toekomstige mogelijkheden op de locatie en het vigerende bestemmingsplan volgen uit het “maximaal aantal woningen”, de “diepte van het hoofdgebouw bij vrijstaande bebouwing of aaneengebouwde bebouwing” en een geringe afwijking in de bestaande goot- en /of bouwhoogte.

De planontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de huidige bestemming en de mogelijke bestemmingswijziging naar de bestemmingen “woondoeleinden”, “verblijfsdoeleinden” en “groenvoorzieningen”. Ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling voorziet dit bestemmingsplan in een regeling. Hierbij is de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan voor zowel de verbeelding als de bestemmingsplanregels uitgangspunt geweest.

4 Projectbeschrijving

4.1 Algemeen

Het plan betreft de ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen aan de Julianastraat te Hooge Zwaluwe. De plannen worden gerealiseerd op de locatie van de huidige basisschool Frederik Hendrik, die zal worden geamoveerd.

4.2 Visie

Ruimtelijke opbouw noordelijk deel kern

De kern Hooge Zwaluwe wordt in oost-west richting doorsneden door het spoor die de kern hiermee opsplitst in een noordelijk en zuidelijk deel. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het noordelijke deel. Het noordelijke deel kenmerkt zich door de historische bebouwingsas als een dijklint, waarbinnen de historische kern is gelegen. Aan dit dijklint is in de jaren '50-'70 een uitbreiding ontstaan, waarbij het hoogteverschil tussen het uitbreidingsgebied en de historische bebouwing zorgt voor een accentuering van het dijklint. Dit accent wordt versterkt via de ruimtelijke buffer die tussen de uitbreidingswijk en het dijklint is gelegen. De woningen aan de Julianastraat en Prinses Margrietstraat zijn te typeren als rijwoningen en twee-onder-een-kap-woningen in een strakke verkaveling. Enkele houten woningen, die als tijdelijke noodwoningen direct na de oorlog zijn gebouwd, zorgen voor variatie in het straatbeeld. De woningen die in de overige straten van het noordelijke deel van de kern Hooge Zwaluwe zijn gelegen, kennen een vrije groene verkaveling, een eenheid in architectuur en een bijzonder eigen karakter, waardoor er gesproken kan worden over een differentiatie in woningtypologieën.

Plangebied in relatie tot de ruimtelijke opbouw noordelijk deel kern

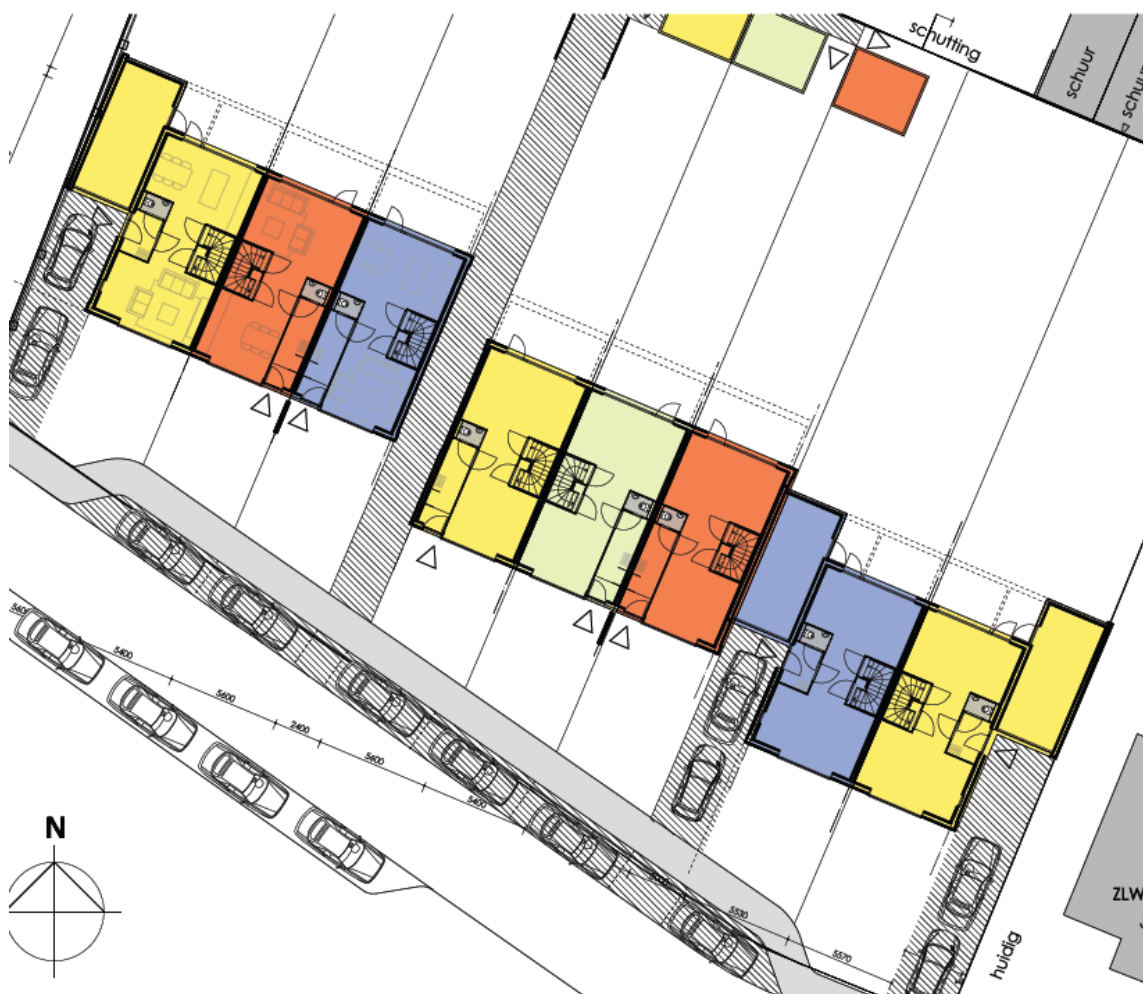
Het plangebied is gesitueerd in het lage deel van het dijklint en wordt van het hoger gelegen deel afgeschermd door de groene buffer welke hiertussen is gelegen. Deze naoorlogse uitbreiding wordt gekenmerkt door de strakke verkaveling en de aanwezige rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen. De ontwikkeling laat de groene buffer tussen het lager gelegen uitbreidingsgebied en hoger gelegen dijklint in tact en sluit aan de reeds aanwezige bebouwing, waardoor de ontwikkeling nagenoeg geen gevolgen heeft voor de ruimtelijke opbouw van het noordelijk deel van de kern.

Aansluiting op de directe omgeving

Bij de toekomstige ontwikkeling wordt aangesloten op de voorgevelrooilijn van omliggende percelen. Op deze wijze wordt de strakke verkaveling doorgetrokken en gaat het plangebied deel uit maken van de omliggende structuur. De ontsluiting van de percelen zal aan de Julianastraat gehandhaafd worden. Naast het plangebied zijn tevens woningen gelegen, waardoor de toekomstige bestemming (wonen) past in de omgeving en zorg draagt voor meer samenhang in het straatbeeld.



Impressie gevelbeelden plangebied



Impressie verkaveling plangebied

4.3 Architectonische vormgeving

Programma

Bij de invulling van de locatie wordt ervan uitgegaan dat het programma voor het plangebied wordt ondergebracht in een achttal grondgebonden woningen. De woningen zullen gesitueerd worden aan de Julianastraat, waardoor er een goede zichtrelatie ontstaat met de tegenoverliggende groenvoorziening. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Markt 38 architecten een architectonische uitwerking opgesteld.

Verkaveling

De 8 grondgebonden woningen worden uitgewerkt in twee volumes van 3-aaneengebouwde woningen, en één volume van twee-aaneengebouwde woningen.

Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de aansluiting op de omgeving. Om deze aansluiting te vinden zullen de woningen uitgevoerd worden, met een goothoogte van ongeveer 6 m en een nokhoogte van maximaal 10 m. Bij het ontwerp is het uitgangspunt tot parkeren op eigen erf meegenomen, zodat voldaan kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen.

Aan de voorzijde zijn een aantal woningen voorzien van een oprit. Alle woningen hebben een ruimte voortuin. Door de langgerekte kavels is er eveneens sprake van een royale diepe achtertuin.

Bij de invulling van de locatie is ingespeeld op karakteristieke elementen uit de directe omgeving. De houten woningen, aangemerkt als gemeentelijk monument welke ten oosten van het plangebied aan de Julianastraat zijn gelegen, zijn de inspiratie geweest voor kleur- en materiaalgebruik. Door verspringingen in de voorgevel krijgen de woningen een eigentijds karakter, waarmee de verbinding tussen het verleden en de toekomst is gelegd.

4.4 Parkeren

De gemeente heeft aangegeven dat voor de voorgenomen ontwikkeling gerekend dient te worden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. In totaal dienen voor de bouw van de 8 woningen 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn momenteel 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Deze mogen voor de voorgenomen ontwikkeling worden aangewend om een deel van de parkeerbehoefte op te vangen. De overige 12 parkeerplaatsen zullen deels op eigen terrein (6 stuks) en deels middels langparkeerplaatsen (6 stuks) gerealiseerd worden in het openbaar gebied. Hiertoe dient het trottoir te worden omgelegd. De parkeersituatie is schematisch weergegeven in het verkavelingsvoorstel, zoals opgenomen op pagina 28.

5 Planologisch relevante aspecten

5.1 Inleiding

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen aantonen, moeten een aantal planologisch relevante aspecten nader onderzocht worden. Het betreft de volgende aspecten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- kabels en leidingen;
- flora en fauna;
- archeologie en cultuurhistorie;
- water;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid.

AGEL adviseurs heeft omtrent de relevante uitvoeringsaspecten een aantal onderzoeken verricht. Tevens is een KLIC-melding uitgevoerd. De verschillende aspecten worden hierna nader toegelicht.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: milieuzonering. Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – ookwel kortweg VNG-lijst of Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de milieucategorie, uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.

Plangebied

Wat betreft dit aspect zijn twee zaken van belang: de mogelijke hinder van bestaande functies op het project en de hinder van de nieuwe functies die deel uitmaken van het project op de omgeving. In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen bestaande hinderopleverende functies gelegen, van waaruit belemmeringen kunnen optreden. Wat betreft de hinder van de nieuwe functies binnen het gebied kan gesteld worden dat er geen belemmeringen optreden, aangezien de nieuwe bestemming een woonbestemming betreft. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, naar aanleiding van vooronderzoek, dat er geen voorzienbare hinder en gevaar, voortkomende uit milieubelastende activiteiten in de omgeving aanwezig zijn.

5.3 Geluid

Kader

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 (L_{den}) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

Plangebied

Het woningplan, zoals dit mogelijk wordt gemaakt via het bestemmingsplan is gelegen aan een weg zonder onderzoekszone, vanwege het geldende 30-km-regime. Er is voor de locatie dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, aangezien het plangebied niet als onderzoeksplichtig is aangewezen.

Conclusie

Er treden geen belemmeringen op vanuit het aspect akoestiek.

5.4 Kabels en leidingen

Kader

Het kader voor de technische infrastructuur wordt gevormd door de structuurschema's en circulaires van het rijk in combinatie met het privaatrecht, aangaande de stroken van zakelijk recht. De leidingen, lijnen en straalpaden zelf behoeven bescherming tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Anderzijds dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande of toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Plangebied

Om inzicht te krijgen in de kabels en leidingen welke zich in het plangebied bevinden is een KLIC-melding uitgevoerd, alsmede de openbaar toegankelijke leidinginformatie geraadpleegd. Eveneens is het bestemmingsplan nagekeken en is geïnformeerd bij de gemeente Drimmelen. Door AGEL adviseurs is een KLIC-melding uitgevoerd. Hieruit blijken geen belemmeringen.

Conclusie

Er treden geen belemmeringen op vanuit het aspect kabels en leidingen.

5.5 Flora en fauna

Kader

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 - gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet – soortenbescherming.

De *Natuurbeschermingswet 1998* stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De *Flora- en faunawet* regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de datum 17 april 2009 referentie MDHJ/013/08.2181 pagina 32 van 43 Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Plangebied

Door AGEL adviseurs is in juli 2009 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (datum 6 juli 2009, projectnummer 20090218). Hierin staan de volgende conclusies en aanbevelingen:

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op een afstand van tenminste 5 kilometer van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Dit Natura 2000-gebied bestaat uit een aanwijzing als een Vogelrichtlijngebied en als een Habitatrichtlijngebied.

Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten. Het plangebied ligt in de omgeving van gebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op een afstand van tenminste 70 meter van het plangebied. Het gebied wordt gekenmerkt als een ecologische verbindingzone (EVZ) en beek- en kreekherstel. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die

zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen, een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen voorkomen. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en Faunawet. De volgende maatregelen worden vanuit het voorzorgprincipe geadviseerd:

- Slopen in de periode half september tot eind oktober tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen;
- Of slopen in de periode eind maart tot en met april tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen;
- Voorafgaand aan de sloop kunnen de panden onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur;
- Indien tijdens het slopen vleermuizen worden aangetroffen dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden en dient formeel alsnog een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet te worden aangevraagd. Een vleermuisdeskundige dient op dat moment ingeschakeld te worden die de gevonden dieren op kan vangen en elders kan vrijlaten.

Echter zonder uitgebreid onderzoek (een aantal avond- en ochtendbezoeken verspreid over een langere periode, medio mei tot oktober) is de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing dan wel bomen niet uit te sluiten. Op basis van een eerste inschatting zijn echter geen indicaties gevonden van de concrete aanwezigheid van vleermuizen.

Alle vogel zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn.

Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Met uitzondering op de vogels met een vaste verblijfsplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in het plangebied. In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Conclusie

Indien met bovenstaande aspecten rekening wordt gehouden treden er geen belemmeringen op vanuit het aspect flora en fauna. Nader vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

In het geval van ruimtelijke planvorming dient de waarde van het cultuurhistorisch erfgoed in het plangebied te worden meegenomen in het toetsingskader, daar deze van invloed kan zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende locatie. In de planvorming dient onder andere rekening te worden gehouden met de archeologische waarde in de bodem, beschermde stad- en dorpsgezichten, monumenten en historische geografische elementen. De bescherming van de archeologische waarden en de historisch (steden)bouwkunde zijn geïmplementeerd in een wettelijk kader – Monumentenwet 1988. De historische geografie dient vanuit de beleidsmatige invalshoek als aandachtspunt meegenomen te worden.

Plangebied

In opdracht van AGEL Adviseurs heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv in juni 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd aan de Julianastraat 37 te Hooge Zwaluwe, gemeente Drimmelen (projectnummer 14430409/35621).

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat het plangebied in een ontgonnen veenvlakte ligt. Op het veen kunnen archeologische resten vanaf de Middeleeuwen aangetroffen worden van de periode nadat het veen ontgonnen is. Indien het veen weggegraven is, is het plangebied vermoedelijk niet aantrekkelijk geweest voor bewoning. Middeleeuwse bewoning concentreert zich namelijk dan veelal op dijken, terwijl het plangebied in een relatief lage vlakte ligt. In hoeverre de St. Elizabethsvloed het veen intact heeft gelaten moet uit het booronderzoek blijken. Daarnaast moet uit het booronderzoek blijken of er op het veen nog intacte archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Onder het veen in het zand kunnen mogelijk nog sporen daterend van vóór de veenvorming aangetroffen worden, welke aanving tussen 3000 en 2000 voor Christus. Eventuele archeologische resten onder het veen dateren van vóór 2000 voor Christus.

Het veldonderzoek heeft aangetoond dat er sprake is van een veengrond met zand in de ondergrond en een ophooglaag van zand of sterk zandige klei. In de top van het veen, welke vermoedelijk in alle boringen aangetast is, worden geen archeologische resten verwacht. De oorzaak van de verstoorde top van het veen is vermoedelijk niet de St. Elizabethsvloed geweest maar recente graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van het huidige schoolgebouw en de aanleg van het schoolplein, wat ook duidelijk merkbaar was aan het verstoorde ophoging boven het veen. Onder het veen is een homogeen dekzand aangeboord zonder afzonderlijke horizonten. Het is vrijwel uitgesloten dat er in het plangebied resten vanaf het Neolithicum tot heden aangetroffen worden. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te (laten) voeren.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn op vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie. Nader vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Door de regioarcheoloog is tevens een advies uitgebracht d.d. 30 juni 2009. Omdat voor het plangebied op de CHW een lage archeologische verwachting staat aangegeven, is vanuit provinciaal oogpunt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Indien bij

graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden (sporen en/of vondsten) worden aangetroffen, hiervan, conform Monumentenwet 1988, melding dient te worden gedaan bij het Rijk.

5.7 Water

Kader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen het wateraspect mee te nemen in de vorm van een watertoets.

De wettelijke basis ligt in artikel 12 uit het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, welke stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te worden opgenomen. In de paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de ruimtelijke plannen en besluiten'.

In opdracht van Woningstichting Goed Wonen is door AGEL Adviseurs een watertoets uitgevoerd (projectnummer 20090218, d.d. 28 april 2010). Hierna is de conclusie uit dit rapport (grotendeels) integraal overgenomen.

Watertoets

In verband met het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing waarin de herontwikkeling van de locatie mogelijk wordt gemaakt dient een watertoets te worden uitgevoerd. Aan AGEL adviseurs te Oosterhout is de opdracht verstrekt om de watertoets uit te voeren. In het onderzoek wordt, op basis van de huidige beleidsvormen, de inventarisatie van het plangebied en bureaustudie een inrichtingsadvies gegeven voor de verwerking van regen- en huishoudelijk afvalwater. De adviezen zijn daarbij gebaseerd op:

- Het huidige beleid van het voerende Waterschap Brabantse Delta;
- Theoretische onderzoeksresultaten;
- Gemaakte afspraken tussen gemeente en waterschap.

Beleid

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Drimmelen.

In het waterbeheerplan wordt aangegeven dat het watertoetsbeleid binnen de planperiode aangepast wordt op basis van nieuwe landelijke handreikingen. Binnen het waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad, zoals ook is afgesproken bij de actualisering van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel). Afkoppelen van regenwater van gemengde rioleringsstelsels kan hierbij een effectieve maatregel zijn, maar dit wordt niet meer als doel op zich beschouwd. Ook geeft het waterbeheerplan aan

dat de waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten gaan worden in bestemmingsplannen van gemeenten. Tenslotte geeft het waterbeheerplan aan dat het waterschap ernaar streeft om de toegankelijkheid van het water via wandel- en fietspaden te willen vergroten.

Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om in de te realiseren retentiebehoefte te voorzien. Het waterschap hanteert hierbij de onderstaande voorkeursvolgorde om te bepalen welke soort maatregel in de gegeven situatie het beste van toepassing is. De voorkeursvolgorde moet van boven naar beneden worden doorlopen, waarbij op een weloverwogen basis (vooral doelmatigheid) van boven naar beneden beargumenteerd kan worden welke maatregel het meest toepasselijk is. Onderstaand wordt de volgorde weergegeven.

1. Infiltreren;
2. Retentie aanleggen binnen het plangebied;
3. Retentie aanleg buiten het plangebied;
4. Berging zoeken in bestaand watersysteem.

Het waterschap is alleen bevoegd ten aanzien van lozingen op oppervlaktewater. Voor lozingen op de riolering geldt dat die bevoegdheid bij de gemeente ligt.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld. Indien er gebufferd moet worden is de geoorloofde afvoer voor dit gebied (uitgaande van klei/veen) 3,34 l/s/ha bij een regenbui van $T=100$.

Huidige situatie

De huidige bebouwing op het terrein doet dienst als school. Momenteel is het terrein ingericht als schoolplein met bijhorende speeltoestellen. Het overige terrein is onverhard in de vorm van groenvoorziening en grasveld. Het huidige waterbeheer is afgestemd op de aanwezige bebouwing en verharding. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 2.379 m². De oppervlakte van de huidige daken en het verhard oppervlakte bedraagt ca. 1.065 m² in totaal.

In de directe omgeving van het plangebied is geen openwater aanwezig. Het dichtst bijzijnde 'open' water is gelegen aan de oostzijde van het plangebied, genaamd 'Haven'. De bebouwde kern waarin de locatie is gelegen wordt omsloten door de regionale waterkeringen Zeedijk en Horenhilsedijk/Raadhuisstraat. Omdat het perceel binnen het stedelijk gebied valt zijn er geen bodemkundige hoofdeenheid en grondwatertrap bekend. De dichtstbijzijnde bodemkundige hoofdeenheid is zeekleigrond (voedselrijk en vochtig tot nat) en bevindt zich ten noordwest van het plangebied op een afstand van 150 m.

Volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant bevindt de meest aannemelijke grondwatertrap zich op een afstand van 200 m van het plangebied. Het betreft grondwatertrap IV met een GHG van 40-120 en een GLG 80-120. Ter hoogte van het plangebied in de Julianastraat bevindt zich momenteel een gemengd rioolstelsel met rioolbuizen van $\varnothing 400$ mm beton, bob= -1,48/-1,38m NAP, putdeksel +0,10m NAP. Het afstromend regenwater afkomstig van de bebouwing en verharding in het plangebied wordt afgevoerd richting het gemengde rioolstelsel van de gemeente Drimmelen.

Toekomstige situatie

Voor het plangebied dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater worden vastgesteld door de gemeente Drimmelen en het Waterschap Brabantse Delta. In onderstaande tabel is de verdeling van oppervlaktes weergegeven in de huidige en toekomstige situatie.

Tabel 1: Oppervlakteverdeling

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	498	571
Terrein verharding	567	363
Onverhard terrein	1.314	1.445
Water	-	-
<i>Totaal</i>	<i>2.379</i>	<i>2.379</i>

Conclusie

Omdat het perceel binnen het stedelijk gebied valt zijn er geen bodemkundige hoofdeenheid en grondwatertrap bekend. De dichtstbijzijnde bodemkundige hoofdeenheid is zeekleigrond (voedselrijk en vochtig tot nat) en bevindt zich ten noordwest van het plangebied op een afstand van 150 m. Volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant bevindt de meest aannemelijke grondwatertrap zich op een afstand van 200 m van het plangebied. Het betreft grondwatertrap IV met een GHG van 40-120 en een GLG 80-120. Het plangebied is gelegen in gebied waarin (maaiveld)kwel mogelijk kan voorkomen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta.

Ter hoogte van het plangebied in de Julianastraat bevindt zich een gemengd rioolstelsel met rioolbuizen van ø400mm beton, bob= -1,48/-1,38m NAP, putdeksel +0,10m NAP. Het afstromend regenwater afkomstig van de bebouwing en verharding in het plangebied wordt afgevoerd richting het gemengde rioolstelsel van de gemeente Drimmelen. Voor het plangebied dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater worden vastgesteld door de gemeente Drimmelen en het Waterschap Brabantse Delta.

Uit de grondwaterkaart van Nederland is het volgende bekend over de geohydrologische bodemopbouw. Het maaiveld bevindt zich rond 0,5 meter boven het NAP. Het grondwaterpeil bevindt zich op ongeveer op 1,0 meter onder NAP. De freatische grondwaterstroming blijkt zuidelijk gericht te zijn.

Tabel 2: Bodemopbouw en geohydrologie

Diepte (m-mv/NAP)	Formatie	Geohydrologische eenheid	Samenstelling
0-6	Westland	Deklaag	Klei
6-16	Kreftenheije en Sterksel	Eerste watervoerend pakket	Matig grof zand
16-76	Kedichem en Tegelen	Eerste scheidende lag	Klei en fijn zand

Uit de grondwaterkaart blijkt dat het grondwater zich op ongeveer 1,0 m - NAP bevindt. De regionale grondwaterstromingsrichting van het eerste watervoerende pakket is overwegend noordoostelijk. De locatie is niet gelegen in een grondwaterwin- of beschermingsgebied. Door

AGEL adviseurs is tevens een bodemonderzoek uitgevoerd op locatie. Tijdens dit onderzoek is de volgende bodemopbouw waargenomen:

- Vanaf het maaiveld tot circa 0,7 meter beneden maaiveld (m-mv) bestaat de bodem voornamelijk uit groen/bruin matig fijn zand;
- Vanaf 0,7 m-mv tot 1,5 m-mv bestaat de bodem uit zwart/bruin mineraalarm veen;
- Vanaf 1,5 m-mv tot 2,9 m-mv bestaat de bodem uit wit/grijs matig fijn zand.

Op basis van de waargenomen bodemsamenstelling kan geconcludeerd dat eventueel infiltratie van regenwater in de ondergrond niet tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheidsfactor van klei is minimaal. Uit de bodemkaart van Nederland blijkt dat het gebied een grondwatertrap van IIb kent (kwelgebied). Uitgaande van de grondwatertrappenkaart kent het gebied volgens de bodemkaart een GHG van 25-80 en een GLG 50-80. Omdat de bodemkaart van Nederland, gezien de ouderdom van de kaart, geen betrouwbare gegevens oplevert over de huidige grondwaterstanden, zijn de grondwaterstanden bepaald aan de hand van metingen in het veld en meetgegevens van TNO peilbuizen.

Door AGEL adviseurs is tevens een bodemonderzoek uitgevoerd op locatie. Tijdens dit onderzoek is een grondwaterstand waargenomen van 1.25 m-mv. Uit de dichtstbijzijnde TNO peilbuizen zijn de volgende meetgegevens waargenomen;

- Peilbuis 44D0555:

- o Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (cm t.o.v. MV) 2000 t/m 2007: -1,10 m;

- o Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (cm t.o.v. NAP) 2000 t/m 2007: -1,73 m.

- Peilbuis 44D0689:

- o Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (cm t.o.v. MV) 2000 t/m 2007: -0,85 m;

- o Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (cm t.o.v. NAP) 2000 t/m 2007: -1,78 m.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de maatgevende hoogste grondwaterstand bepaald op -1.73 NAP (TNO-peilbuis). Deze waarde is het meest betrouwbaar omdat het over een langer tijdstraject is waargenomen. De overige waardes zijn verouderd dan wel moment opnames. Het gemiddelde laagst gelegen maaiveldniveau conform de inmeting is gelegen op -0.35 NAP. De GHG wordt op basis van dit niveau gesteld op ca. 1.38m-mv.

Voor een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. Door de ontwikkeling is er een afname in verhard oppervlak van 131 m².

Vanuit het waterschap is aangegeven wanneer de toename in verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt het geoorloofd is om direct af te koppelen op het oppervlakte water/aanwezige rioolstelsel en er wordt geen retentie vereist. Er dient echter wel een gescheiden stelsel te worden aangelegd tot aan de perceelsgrens, daarna mag er afgevoerd worden via bestaand gemengd stelsel.

Kijkend naar de gemeentelijke watertaken dient het regenwater ondanks dat er geen retentie is vanuit het waterschap zoveel mogelijk te worden vastgehouden. Echter biedt de locatie geen mogelijkheden om af te koppelen op basis van de volgende argumenten:

- Hergebruik en het toepassen is gezien de kleinschaligheid niet wenselijk;

- Minimale doorlatendheidsfactor van de plaatselijke ondergrond, waardoor infiltratie van regenwater in de ondergrond niet tot de mogelijkheden behoort;
- Geen oppervlaktewater in de directe omgeving aanwezig;
- Door de bouwkundige invulling (kleinschalig) is er geen ruimte om oppervlaktewater dan wel een (kunstmatige) bergingsvoorziening te realiseren. Tenzij de voorziening op 'privé' terrein moeten worden gesitueerd;
- Geen afkoppelplannen in de directe omgeving aanwezig om mee te combineren;
- De directe omgeving biedt mogelijk ruimte (groenvoorziening overzijde Julianastraat) om een bergingsvoorziening te realiseren. Gezien de huidige invulling van de wijk zal open water niet wenselijk zijn. Er zal dan eventueel een kunstmatige voorziening gerealiseerd dienen te worden in de vorm van een wadi of ondergrondse kratten.

Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant bevindt het plangebied zich mogelijk in een kwelzone. Als het aantrekken van extra kwelwater door bouwactiviteiten onvermijdelijk is dan zijn mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk. De extra hoeveelheid kwel wordt dan in het plangebied zelf geborgen. Bij bouwen in kwelgebieden wordt in eerste instantie ingezet op bouwkundige maatregelen. Uitgangspunt is: niet graven, maar ophogen en/of bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen. Pas als dit onvoldoende soulaas biedt komen drainage en dus afvoer in beeld. Door rekening te houden met alle eisen en maatregelen dient ongewenste kwel te worden voorkomen.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op de toekomstige bebouwing in het plangebied. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan wordt aangesloten op het bestaande (toekomstige) rioolstelsel.

5.8 **Bodem**

Kader

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en/of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

In eerste instantie dient een verkennend bodemonderzoek conform Nederlandse Voornorm (NVN) 5740 uitgevoerd te worden. Een onderdeel van een bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een historisch vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725.

Plangebied

In opdracht van Woningstichting Goed Wonen heeft AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (juli 2009) ter plaatse van een locatie aan de Julianastraat 37 te Hooge Zwaluwe. De locatie betreft een basisschool en heeft een oppervlakte van circa 2.380m². De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en bouwactiviteiten op de locatie.

Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee aan te tonen dat op de locatie

redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij een aantal boringen sporen tot zwakke bijmengingen met puin in de bovengrond aangetroffen. Er zijn geen asbest verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

In de bovengrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. De ondergrond is licht verontreinigd met molybdeen. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan molybdeen is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. In het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarden gemeten.

Conclusie

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling en bouwactiviteiten op de locatie.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd, met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Deze titel handelt over luchtkwaliteit en derhalve staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De Wet luchtkwaliteit is het gevolg van de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit. De EU richtlijn en de Wet luchtkwaliteit zijn opgesteld om mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging.

Krachtens art 5,16 lid 1 van de Wet milieubeheer dient voor elke bevoegdheid, zoals genoemd in art 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer, die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, aannemelijk te worden gemaakt dat voldaan kan worden aan de in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarden. Hierbij is van belang inzicht te krijgen in hoeverre de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van een bevoegdheid.

Voortvloeiend uit de Wet milieubeheer is het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM) van kracht geworden. Het begrip "niet in betekenende mate" betekent in concreto dat een project of activiteit, waarvoor een besluit wordt genomen, niet meer dan 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie mag bijdragen. Deze 1%-regel is naar verwachting tijdelijk totdat derogatie is verleend door de Europese Unie. De Europese Unie moet hierbij goedkeuring geven aan het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Bij derogatie mag een 3%-regel worden toegepast.

Plangebied

In opdracht van Woningstichting Goed Wonen te Lage Zwaluwe is door Compositie 5 Stedenbouw een vooronderzoek uitgevoerd met betrekking tot de luchtkwaliteit voor het Bestemmingsplan “Julianastraat Hooge Zwaluwe”.

Wet luchtkwaliteit

Krachtens artikel 4 van het Besluit ‘niet in betekende mate’ (NIBM) kunnen nadere categorieën worden aangewezen waarvoor geldt, dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze categorieën zijn aangewezen in de Regeling niet in betekende mate. De regeling voorziet momenteel onder meer in de categorie Woningen, de categorie Kantoren en een categorie waarbij kantoor- en woonfuncties gemengd voorkomen.

Indien niet meer dan 500 woningen worden gebouwd aan één ontsluitingsweg dan wel 1.000 woningen aan twee ontsluitingswegen is sprake van ‘niet in betekende mate’. In het onderhavige plan zijn 6 tot 8 wooneenheden –marktafhankelijk- geprojecteerd aan één ontsluitingsweg. Het besluit NIBM is derhalve van toepassing.

Naast een toets aan grenswaarden, respectievelijk het NIBM-criterium, dient een plan te voldoen aan ‘een goede ruimtelijke ordening’. De Memorie van Toelichting bij titel 5.2 Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) gaat nader in op de relatie tussen een goede ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit. Uit deze toelichting blijkt dat de mate van blootstelling en kwetsbaarheid van mensen een grote rol speelt. In het onderhavige plan zijn viert tot tien wooneenheden geprojecteerd –marktafhankelijk-, waarbij geen sprake is van een bestemming voor extra gevoelige doelgroepen, zoals onderwijsinstellingen of verzorgingsinrichtingen. Uit de berekeningen die in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn uitgevoerd, komt naar voren dat de luchtkwaliteit ruimschoots onder de gestelde grenswaarden uit de Wet milieubeheer blijven van 40 µg/m³ voor de kritische parameters fijn stof en stikstofdioxide. Tevens wordt het aantal overschrijdingsdagen van 35 dagen voor 24-uurs gemiddelde van 50 µg/m³ zoals gesteld in de Wet milieubeheer voor de parameter fijn stof niet overschreden.

Concluderend worden binnen het plangebied de luchtkwaliteitsnormen niet overschreden. Er zal een nagenoeg gelijke bijdrage zijn van verkeer na de realisatie van het woningbouwplan ten opzichte van het huidige gebruik, zodat na de ontwikkeling geen normen worden overschreden. Omdat de luchtkwaliteit niet verslechtert, wordt voldaan aan het stand-still beginsel dat de provincie nastreeft.

Conclusie

De toekomstige ontwikkeling op het voormalige terrein van basisschool Frederik Hendrik, gelegen aan de Julianastraat te Hooge Zwaluwe voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

5.10 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In dit kader zijn het Registratiebesluit externe veiligheid en Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang.

Registratiebesluit externe veiligheid

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, opgeslagen of getransporteerd, waardoor een mogelijk risico voor de omgeving kan ontstaan, die in een algemeen toegankelijk centraal register zijn opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met het aspect externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is – op enkele onderdelen na – op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In het Bevi zijn de normen vastgelegd voor het aspect externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Woningen worden tot de categorie kwetsbare objecten gerekend.

Plangebied

Uit een verkennend vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied geen risico's loopt in het kader van externe veiligheid; afstanden en normen worden niet overschreden. Vastgesteld is dat er geen risicorelevante wegen in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn. Wel bevindt zich op circa 500 m¹ ten zuiden van de projectlocatie een spoorlijn (Lage Zwaluwe-Oosterhout), die echter nauwelijks wordt gebruikt en gezien de afstand geen belemmeringen oplevert. Aangezien door ProRail niet wordt voorzien dat op de spoorlijn vervoer van gevaarlijke stoffen plaats zal vinden, worden ook wat betreft dit aspect ook geen belemmeringen verwacht. Tevens zijn er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen, evenals risicorelevante wegen en/ of spoorwegen. De conclusie van AGEL Adviseurs kan worden overgenomen, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.11 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen milieuplanologische belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor de ontwikkeling van het initiatief in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling staat het mogelijk maken van de ontwikkelingen centraal.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Een uitvloeisel van deze nieuwe wet- en regelgeving is dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar moeten zijn. Om aan die eisen te kunnen voldoen zijn landelijke standaarden ontwikkeld, onder meer de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

De basis voor het opstellen van de verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn de SVBP 2008 en de regels van het bestemmingsplan “Kern Hooge Zwaluwe” van de gemeente Drimmelen.

6.2 Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. Met ingang van 1 juli 2008 bestaat een verbeelding uit een digitale en een analoge versie. De digitale versie van de verbeelding dient digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar te zijn conform de landelijke standaarden IMRO 2008, SVBP2008 en STRI 2008. Een analoge versie is de papieren versie van een verbeelding.

Het bestemmingsplan “Julianastraat Hooge Zwaluwe” omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding.

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemming op de verbeelding is middels kleur en coderingen aangegeven. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen. Het plangebied is beperkt tot de projectlocatie, waarvoor de plannen zijn ontwikkeld.

6.3 Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. De formulering van de een aantal standaard begrippen wordt bindend voorgeschreven in de SVBP 2008. De overige begrippen zijn volgens de uniforme standaard voor begripsregels die binnen de modelregels van de gemeente zijn opgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten.

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. De formulering van de meeste aspecten wordt bindend voorgeschreven in de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsregels opgenomen voor de bestemming 'verkeer' en 'wonen'.

Artikel 3 bestemming Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de gronden die dienen voor verkeersdoeleinden. Binnen de bestemming is ruimte voor parkeren en overige bestemmingsgerelateerde functies.

Artikel 4 Bestemming Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en de daarbij behorende erven, toegangspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en overig functioneel verbonden voorzieningen. De inhoud van de bestemming wordt hierbij bepaald door de bouwregels en de afwijkingsmogelijkheden die voor de bestemming wonen gelden.

Hoofdstuk 3: algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 5 bevat regels die betrekking hebben op de anti-dubbeltelbepaling. Voorkomen moet worden dat gronden die al eens bij een legaal bouwplan betrokken zijn geweest waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven later alsnog worden meegeteld bij de beoordeling van een ander bouwplan.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Dit artikel omvat algemene regels ten aanzien van het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlakten etc. Enkele regels omtrent vergunningsvrij bouwen en ondergeschikte bouwdelen zijn hierin opgenomen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Het betreft een afwijking van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Artikel 8 geeft aan dat voor de te verlenen omgevingsvergunning de procedure in afdeling 4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 en 3.9 Wabo gevolgd dient te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Artikel 9: Overgangsrecht

In deze bepalingen wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De formulering van het overgangsrecht wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Artikel 10: Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

7 Economische uitvoerbaarheid

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. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. 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 tenminste 1.000 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een achttal woningen mogelijk. Dit betekent dat het project exploitatieplanplichtig is. Op 31 mei 2011 is een overeenkomst getekend. Bij de projectrealisatieovereenkomst Koopwoningen Hooge Zwaluwe van 28 mei 2008 is tevens nadere planschadeovereenkomst project Langstraat overeengekomen. Er is dus sprake van een anterieure overeenkomst.

Gelet op het vorenstaande is de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd en is er geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

8 Vooroverleg en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt onderhavig ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. VROM-inspectie Regio Zuid
4. N.V. Nederlandse Gasunie;
5. Intergasnetbeheer;
6. Enexis;
7. Brandweer Midden en West Brabant.

Van de instantie onder 5 is geen reactie ontvangen. De reactie van het Waterschap Brabantse Delta heeft geleid tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De overige reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en zijn voor kennisgeving aangenomen. Een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarop is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

8.2 Zienswijzen

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter visie te worden gelegd. Deze ter tervisielegging is op 30 juni 2011 gepubliceerd in het Carillon en de Staatscourant. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie zou liggen van 1 juli 2011 tot en met 11 augustus 2011.

Tijdens deze termijn is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is ongegrond verklaard en geeft derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voor een volledige beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.