

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Langstraat Hooge Zwaluwe”



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Langstraat Hooge Zwaluwe”

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

werknummer:	02177.006
opdrachtgever:	Woningstichting Goed Wonen
contactpersoon:	De heer C. Gommeren
datum:	31 maart 2009
projectverantwoordelijke:	De heer drs. B.S.S. Tjiam
status:	ontwerp

INHOUD

1	Inleiding	7
2	Huidige situatie	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Projectlocatie	9
2.3	Huidige bebouwingsstructuur	11
3	Relevant beleid	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	19
4	Projectbeschrijving	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Visie	25
4.3	Architectonische vormgeving	27
4.4	Omgevingsplan	31
4.5	Functioneel programma	32
5	Planologisch relevante aspecten	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Bedrijven en milieuzonering	35
5.3	Geluid	36
5.4	Kabels en leidingen	37
5.5	Flora en fauna	38
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	39
5.7	Water	42
5.8	Bodem	47
5.9	Luchtkwaliteit	48
5.10	Externe veiligheid	49
5.11	Conclusie	49
6	Juridische aspecten	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Verbeelding	51
6.3	Bestemmingsplanregels	52
6.4	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	53
7	Inspraak en overleg	55

Bijlagen

- A. Brief van Waterschap Brabantse Delta
- B. Nota van beantwoording ingekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraak



Plangebied aangeduid op topografische ondergrond

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningstichting Goed Wonen is voornemens om, in samenwerking met andere partijen, in Hooge Zwaluwe in de gemeente Drimmelen op een locatie aan de Burgemeester Godwaldtstraat en de Kerkdijk, net ten zuiden van de spoorlijn, bouwplannen te realiseren voor een brede school, een steunpunt (Prisma), ongeveer 30 zorgwoningen (met zorgindicatie) en een buurtsuper (circa 250 m²). De plannen staan bekend onder de naam “Langstraat Hooge Zwaluwe”. Op de locatie is momenteel een basisschool gelegen.

De aanleiding tot bovengenoemde ontwikkeling betreft het samengaan van de huidige St. Jan school en Frederik Hendrik school. De realisatie van een brede school in combinatie met zorgwoningen en bijkomende voorzieningen betekent voor Hooge Zwaluwe een grote meerwaarde.

Compositie 5 stedenbouw bv heeft voor de bovengenoemde plannen een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Over dit stedenbouwkundige ontwerp is overeenstemming bereikt met de gemeente Drimmelen, die in principe kan instemmen met de plannen.

De volgende stap die dient te worden genomen is dat het voorliggende stedenbouwkundige plan ook in juridische zin mogelijk moet worden gemaakt. Om die reden is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt de juridische basis gelegd op basis waarvan de plannen ook daadwerkelijke 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 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 bedrijven en milieuzonering, geluid, flora en fauna, archeologie, water en luchtkwaliteit;
- In hoofdstuk 6 gaan we nader in op de juridische regeling in de voorschriften;
- In hoofdstuk 7 volgt tenslotte een verslag van de gevoerde inspraak en vooroverleg.



Bebouwde kom van Hooge 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 centrum-dorp.

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 twee, min of meer losse “plukken” bebouwing ten zuiden en ten noorden van de spoorlijn. Het tussengebied, waar de spoorlijn gelegen is, is voor een groot deel vrij gebleven van bebouwing. In dit tussengebied is ook het onderhavige plangebied gelegen.

2.2 Projectlocatie

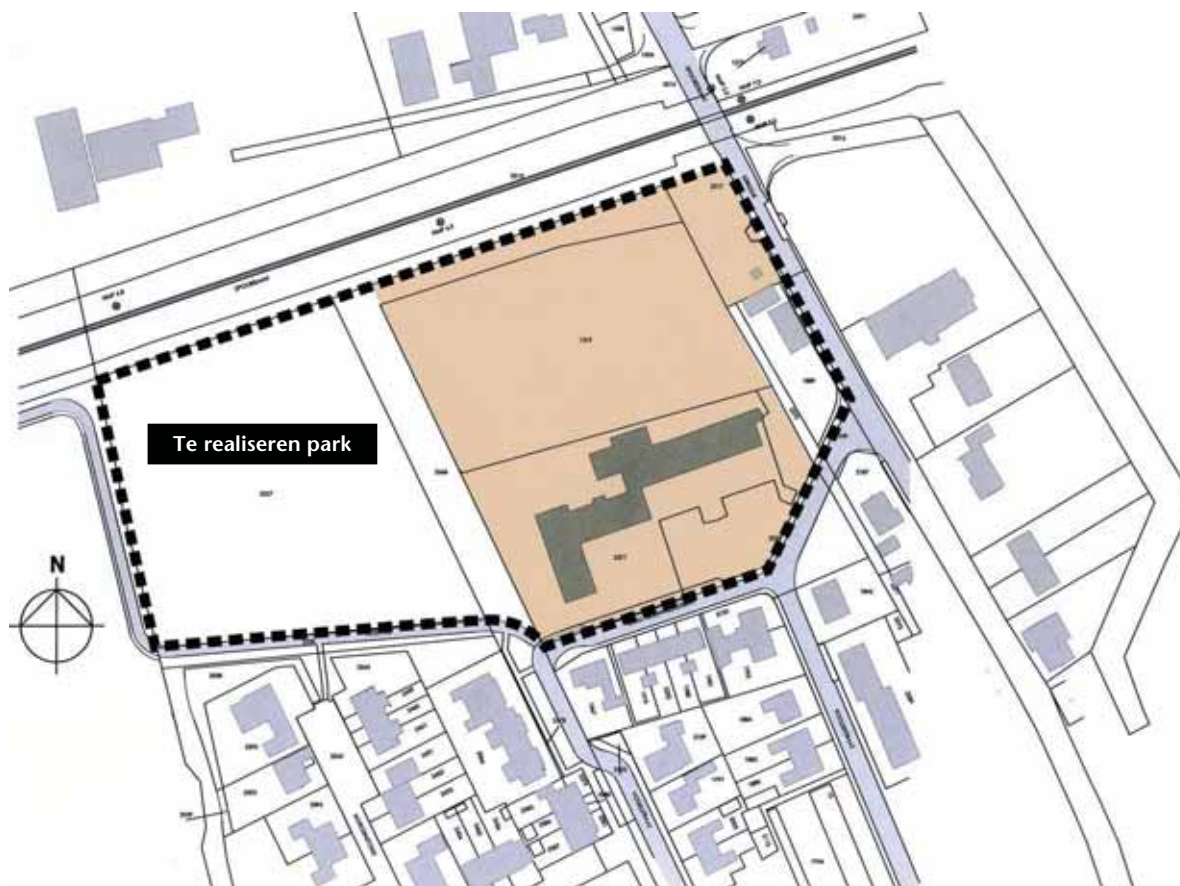
Het plangebied ligt op een centrale plaats in het dorp Hooge Zwaluwe. De centrale ligging van het plangebied blijkt onder meer uit de nabijheid van de kerk, die direct aan de overzijde van de Kerkdijk gelegen is. De historische kern van Hooge Zwaluwe is overigens meer noordwaarts, ter hoogte van de haven, gelegen.

De projectlocatie is ingeklemd tussen de Kerkdijk aan de oostzijde, de Burgemeester Godwaldtstraat aan de zuidzijde en de spoorbaan aan de noordzijde.

Momenteel is op de onderhavige locatie de St. Jan school gesitueerd. Deze zal plaatsmaken voor de nieuwe brede school (inclusief peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf) in combinatie met zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen en een winkel.



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



Plangebied in relatie tot begrenzing stedenbouwkundige visie

Westelijke zijde

Aan de westelijke zijde grenst het plangebied aan een groengebied dat in eigendom van de gemeente is. De gemeente heeft hier de intentie in de toekomst een park te realiseren.

Aan de westzijde ligt een bosgebied dat onderdeel vormt van de Ecologische Hoofdstructuur. De gemeente Drimmelen heeft het voornemen om het perceel dat tussen het plangebied en het bos is gelegen in te richten als park. Een waterpartij zal hier gecombineerd worden met een speel- en trapveldje en een jongeren ontmoetingsplek. Het gebied krijgt hiermee zowel ecologische waarden die aanvullend zijn voor het bosgebied als ook recreatieve waarden voor de aangrenzende woonbuurt.

Oostelijke zijde

Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan de Kerkdijk. De particuliere woning aan deze straat maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

De Kerkdijk vormt de dijk waaraan Hooge Zwaluwe is ontstaan. De kenmerkende gevarieerde lintbebouwing langs de dijk vormt een belangrijk onderdeel van het beschermd dorpsgezicht van Hooge Zwaluwe zoals dit in het geldende bestemmingsplan is geregeld.

Noordelijke zijde

De spoorbaan loopt in oost-west richting door de kern en geeft ruimtelijk een tweedeling aan binnen het dorp. Parallel aan de spoorbaan loopt een ecologische verbindingszone.

Zuidelijke zijde

Aan de zuidelijke zijde grenst de projectlocatie aan de Burgemeester Godwaldtstraat. Hierachter is een woonbuurtje gelegen. Het betreft één van de naoorlogse uitbreidingen van Hooge Zwaluwe. Het betreft een wijk die vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw in verschillende fasen is gerealiseerd. De hoofdstructuur van de wijk wordt bepaald door de Vogelstraat waarop een drietal woonhofjes is ontsloten.

Gasleiding

Een niet zichtbaar maar wel belangrijk element voor de ontwikkeling van het gebied vormt de ligging van een gastransportleiding. Parallel aan de spoorbaan en in het verlengde van de Vogelstraat ligt een gastransportleiding met een belemmeringszone van 3,5 meter uit het hart van de leiding. In deze zone mag geen bebouwing worden opgericht. Hiermee is in de planvorming rekening gehouden.

De leidingen vormen onderdeel van een groter regionaal netwerk.

2.3 Huidige bebouwingsstructuur

De huidige bebouwing bestaat uit de bestaande St. Janschool. Voor het overige is het gebied momenteel onbebouwd. Het betreft twee percelen die in agrarisch gebruik zijn.



☞ De St. Janschool



☞ Te handhaven woning aan Kerkdijk



☞ De St. Janschool



☞ Open groengebiedje westelijk van plangebied



☞ De St. Janschool



☞ Open groengebiedje westelijk van plangebied



☞ Tuin voor de St. Janschool



☞ Groentje westelijk van plangebied met het Hoefpad



☞ Open groengebiedje westelijk van plangebied



☞ Spoorbaan met links het projectgebied



☞ Zicht op het projectgebied



☞ Zicht op boerderij aan overzijde van de spoorlijn



☞ Bestaande seniorenwoningen aan Burg. Godwaldtstraat



☞ Poolsestraat



☞ Zicht op tuin van bestaande woning aan Kerkdijk



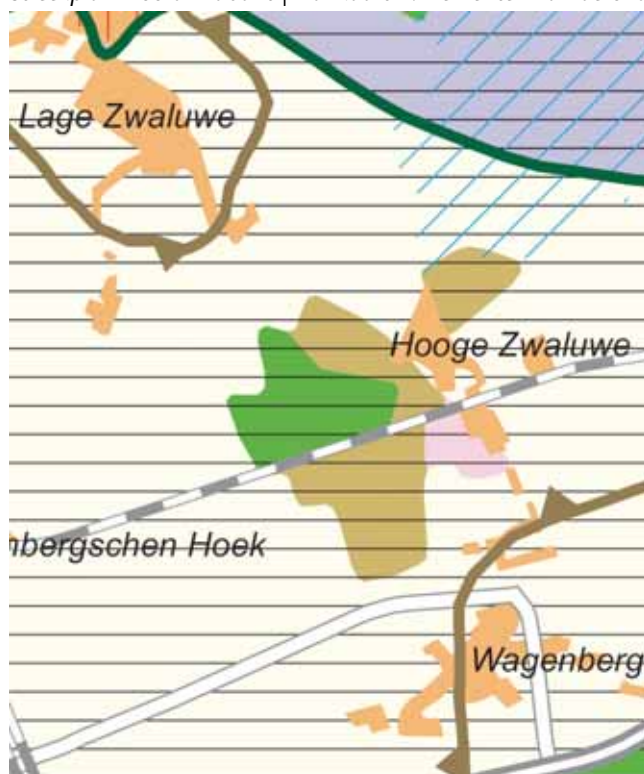
☞ Kerkdijk ter hoogte van spoorlijn

Streekplan Noord-Brabant | Plankaart 1: Ruimtelijke Hoofdstructuur



LEGENDA	
Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	
Indicatie robuuste verbinding	
GROENE HOOFDSTRUCTUUR	
GHS-natuur	
Ecologische verbingszone	
GHS-landbouw	
AGRARISCHE HOOFDSTRUCTUUR	
AHS-landschap	
AHS-landbouw:	
Glastuinbouw - vestigingsgebied	
Glastuinbouw - mogelijk doorgroeigebied	
Glasboomteeltgebied	
Zoekgebied veeverdichtingsgebieden	
AHS-overig	
Grens stedelijke regio's	
Bovenregionaal bedrijventerrein	
Bovenregionaal bedrijventerrein/ Vestigingsgebied glastuinbouw	
Landschapsecologische zone	

Streekplan Noord-Brabant | Plankaart 2: Elementen van de onderste laag



LEGENDA	
Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	
GHS-NATUUR	Natuurparel
GHS-LANDBOUW	Overig bos- en natuurgebied
	Leefgebied kwetsbare soorten
AHS-LANDSCHAP	Leefgebied struweelvogels
	Natuurontwikkelingsgebied
AHS-LANDBOUW	Leefgebied dassen
	Waterpotentiegebied
AHS-LANDBOUW	RNLE-landschapsdeel
	Aardkundig waardevol gebied
Openheid	
Rivierbed	
Zoekgebied riviervernieuwing	
Zoekgebied regionale waterberging	

3 Relevant beleid

3.1 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie provincie Noord-Brabant, 2008

Aanleiding voor het opstellen van deze Interimstructuurvisie is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op het voormalige Streekplan "Brabant in Balans" uit 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten.

Zuinig ruimtegebruik is één van de belangrijkste beleidslijnen van de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Ook moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen bieden. De sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

Toetsing

Het project kan gezien worden als een inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij het ruimtegebruik wordt geïntensiveerd. In deze zin past het project dus goed binnen de Interimstructuurvisie.

Beleidslijn "Rood met groen"

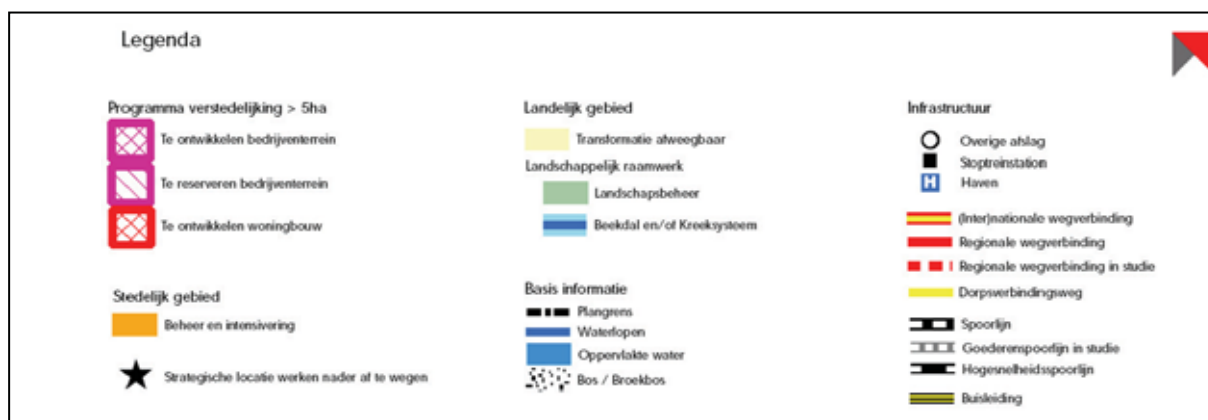
In de Interimstructuurvisie staat beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= rood met groen koppeling). De achterliggende gedachte is dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals nieuwe woonwijken of de aanleg van een nieuw bedrijventerrein altijd ten koste gaat van (groen in) het buitengebied. Met terugwerkende kracht vanaf 1 juni 2005 dienen gemeenten in bestemmingsplannen / vrijstellingsprocedures op basis van artikel 19 WRO inzichtelijk te maken op welke wijze zij denken een kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied te kunnen realiseren in de vorm van landschapsontwikkeling en groenaanleg.

Toetsing

De rood-met-groen-koppeling is op het project deels van toepassing omdat het project deels een herstructurering van een bestaande bebouwde locatie betreft, maar ook deels een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag.

Op 12 april 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Rood met Groen- koppeling zoals die in het toenmalige Streekplan beschreven staat. Dit betekent dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag met woningbouw elders zal worden gecompenseerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De vrijkomende middelen zullen worden gestort in een groenfonds van waaruit ecologische verbindingzones zullen worden aangelegd.

In het kader van het onderhavige project zal er door de initiatiefnemer ook een bijdrage dienen te worden gedaan aan dit groenfonds.



Uitsnede uit plankaart Uitwerkingsplan

Uitwerkingsplan Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk, december 2004

In dit uitwerkingsplan wordt het beleid en de programmering inzake het wonen en het werken uit het toenmalige Streekplan voor de gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk uitgewerkt.

Wat betreft het woningbouwprogramma wordt gesteld dat van belang is dat inbreiden en herstructureren de voorkeur blijven hebben boven uitbreidingen. Voor het uitwerkingsgebied wordt een woningplanning weergegeven. Hierbinnen zijn echter niet meegenomen bijzondere woonvormen in combinatie met zorg. Deze worden niet tot de reguliere woningvoorraad gerekend. Het woningbouwprogramma is voor onderhavig project dan ook niet relevant.

Over de kern Hooge Zwaluwe wordt het volgende gesteld: De kern Hooge Zwaluwe ligt landschappelijk gezien op de overgang van zandgronden naar zeekleigronden. De kern ligt in het open zeekleigebied. Oostelijk van de kern ligt een dekzandrug die de overgang van zand naar klei markeert. Hooge Zwaluwe is een langgerekt dijkdorp waardoor het veel relaties heeft met het omliggende landschap. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de structurerende as Raadhuisstraat-Havenstraat-Spoorstraat met omliggende bebouwing waardevol. Dit geldt ook voor de goederenspoorlijn. De kenmerkende lintbebouwing biedt mogelijkheden voor verdichting op perceelsniveau.

Ten westen van de kern ligt GHS natuur, dat deel uitmaakt van het landschappelijk raamwerk. In de SV+ zijn voor alle zijden van de kern contouren vastgelegd. In het noordwesten en oosten vallen deze samen met de bestaande bebouwingscontour. Aan de zuidzijde van de kern liggen afrondingsmogelijkheden.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande gebied, zoals uit nevenstaande kaart blijkt.

Toetsing

Het project past binnen het beleid inzake inbreiden en herstructureren. Conform de plankaart is de locatie gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, het project past in principe binnen het beleid dat de kenmerkende lintbebouwing mogelijkheden biedt voor verdichting op perceelsniveau.

Regionale visie “verzorging en verpleging” en subregionale visie “zorg, wonen en welzijn” (2001)

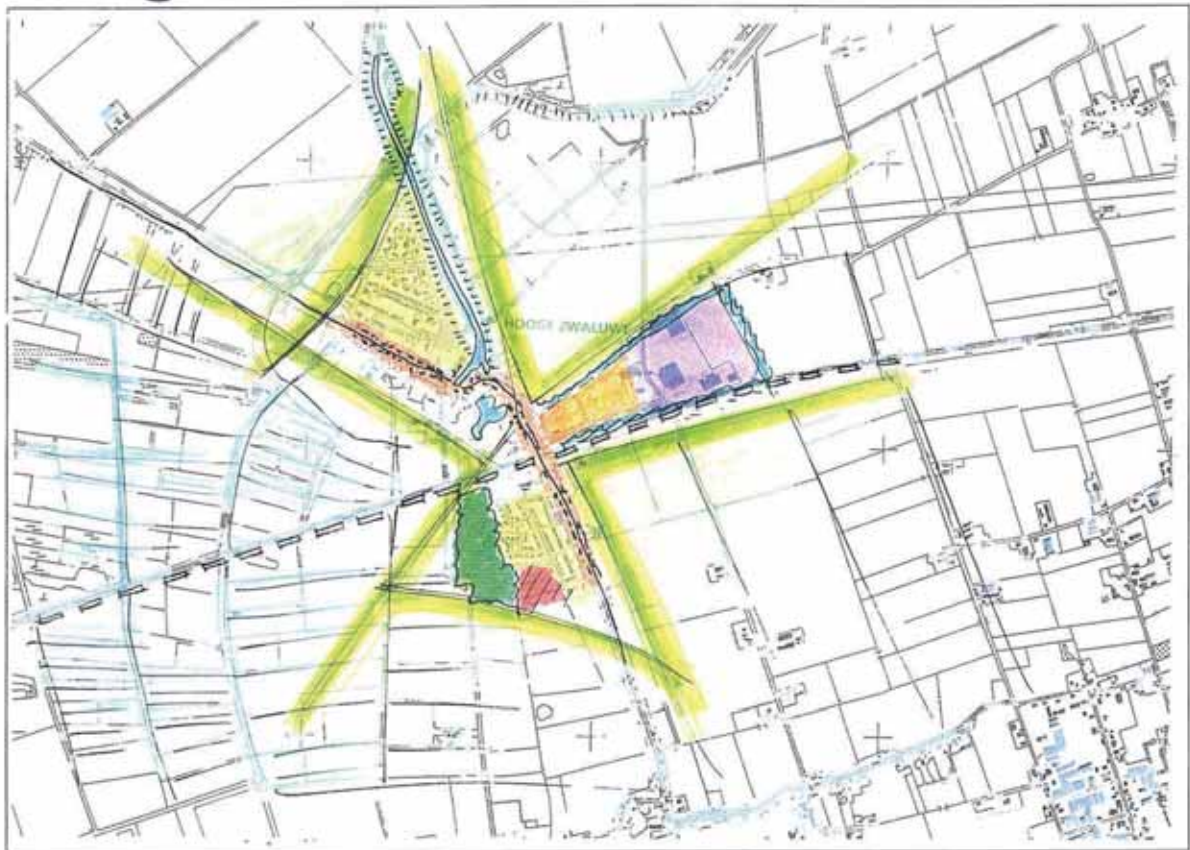
In deze visies wordt beleid geformuleerd omtrent de zorgsector. Er worden onder meer streef- en actiepunten geformuleerd over overlegstructuren met zorgaanbieders en vragers, meer wijkgericht denken zowel met betrekking tot wonen en woonomgeving, zorg en welzijn, etc.

In de woonvisie wordt een indeling van de woonkernen in de gemeente gepresenteerd. Deze indeling is als volgt:

- A Kernen: Alle voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.
- B-Kernen: Basisvoorzieningen.
- C-Kernen: Zonder noemenswaardige voorzieningen.

De kern Hooge Zwaluwe is een C kern. Hier kan echter wel een beperkt steunpunt worden overwogen als aanvulling op het bestaande aanbod.

Hooge Zwaluwe



Contouren



Woningbouw binnen contouren



Inpassen beeld, geen uitbreiding bedrijvigheid



- Verdichten op maat
- Inrichten dorpserv
- Verkeersmaatregelen



Sportvoorzieningen

Strategiekaart kern Hooge Zwaluwe uit StructuurvisiePlus

Toetsing

Het project past in globale zin binnen deze visie, aangezien met het project een betrekkelijk kleinschalig woonzorgcomplex wordt gerealiseerd met hierbij een beperkt steunpunt.

3.2 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 momenteel niet toereikend is.

Aandachtspunt bij de samenstelling van het woningbouwprogramma en de aanpak van de huidige woningvoorraad en woonomgeving, is differentiatie. Gezien de toenemende vergrijzing – met name na 2005 wordt een sterke stijging van mensen in de leeftijdscategorieën 55+ en 65+ verwacht – is het noodzakelijk om specifieke seniorenwoningen c.q. appartementencomplexen te realiseren. Er zijn op dit moment te weinig voor ouderen geschikte woningen.

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.

Eén van de geschikte inbreidingslocaties die in de StructuurvisiePlus wordt gesignaleerd is de locatie tussen de woonbuurt Vogelstraat en de spoorlijn. Dit is onderhavig plangebied.

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 staat als inbreidingslocatie in de StructuurvisiePlus specifiek aangeduid en het project is in die zin zeer passend te noemen. Verder kan het project in belangrijke mate bijdragen aan de in de StructuurvisiePlus genoemde doelstelling om in de kern specifieke seniorenwoningen (zorgwoningen) c.q. appartementencomplexen te realiseren.

Wat betreft het specifieke beleid voor Hooge Zwaluwe kan gesteld worden dat het project kan bijdragen aan een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering van het gebied. Bestaande waarden, zoals het cultuurhistorisch waardevolle lint op de genoemde groen wiggen worden niet geschaad.

Woonvisie 2004+

Algemeen

In deze notitie wordt de gemeentelijke visie op het wonen gepresenteerd. Een aanleiding voor deze notitie is dat de senioren om meer woonkwaliteit vragen. Deze groep wil zo lang mogelijk zelfstandig blijven in een veilige woonomgeving, indien nodig met zorg aan huis.

Uit de analyse blijkt dat in de gemeente een fors woningtekort is, met name voor starters en senioren. De toenemende vergrijzing is een belangrijk issue in de gemeente. Als gevolg van extramuralisering en het langer zelfstandig wonen van ouderen, zal er een additionele behoefte ontstaan aan bijzondere woonvormen die bij voorkeur ingebed dienen te zijn in een adequate woonzorgstructuur. 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. De huidige woningtekorten voor senioren moeten zo snel mogelijk worden weggewerkt. Er is veel aandacht nodig voor een adequate huisvesting van de in de gemeente snel toenemende groep senioren. De gemeente wil een woonprogramma realiseren dat rekening houdt met de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Daaraan verbonden is dat rekening wordt gehouden met de tendens tot extramuralisering, waardoor er behoefte bestaat aan meer woonzorgwoningen en vormen van beschermd wonen.

Woningbouwprogramma

Bij de verdeling van het bouwprogramma wordt er in de kleinere kernen wat minder gebouwd dan in de hoofdkernen. In Hooge Zwaluwe moeten in de periode 2005-2008 40 woningen worden gebouwd. Wat betreft het type woningen wordt gemikt op huurwoningen en grondgebonden koopwoningen.

Wonen welzijn en zorg

Op dit moment zijn er 1999 woningen in woonzorgcomplexen (wozoco's) in de gemeente Drimmelen. Met de bouwplannen komen er 66 bij. Hierbij wordt op gemeenteniveau voorzien in de behoefte (195 in 2004 en 265 in 2010). Op kernniveau zijn de verschillen met de normgetallen echter groot.

De kern Hooge Zwaluwe is in de regiovisie ingedeeld als C kern. Hier kan echter wel een beperkt steunpunt worden overwogen als aanvulling op het bestaande aanbod.

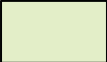
In deze kern zijn momenteel geen bijzondere woonvormen aanwezig. De behoefte aan deze woonvormen (exclusief intramurale zorgplaatsen) is bepaald op respectievelijk 15 en 25 eenheden. Dit betekent dat er normatief gezien ruimte is voor de realisatie van een aantal zorgwoningen met steunpunt, zoals door GoedWonen wordt overwogen.

Toetsing

Een belangrijke beleidslijn in de nota is dat er meer woonzorgwoningen en vormen van beschermd wonen moeten worden ontwikkeld. Belangrijk hierbij is, gezien de gehechtheid van mensen aan de eigen kern, dat er veel aandacht is aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Binnen dit kader past het project zeer goed, aangezien hiermee woonzorgwoningen worden gerealiseerd voor de relatief snel toenemende groep ouderen, specifiek die mensen die graag in Hooge Zwaluwe (blijven) wonen.

Over Hooge Zwaluwe specifiek wordt in het stuk gesteld dat hier momenteel geen bijzondere woonvormen aanwezig. De behoefte aan deze woonvormen (exclusief intramurale zorgplaatsen) is bepaald op respectievelijk 15 en 25 eenheden. Conclusie die in de nota wordt getrokken is dat voor het initiatief van Goed Wonen (onderhavig project dus) normatief gezien ruimte is.



	Maatschappelijke doeleinden
	Agrarische doeleinden
	Molenbeschermingszone
	Groenvoorzieningen
	Leidingenstrook

Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan

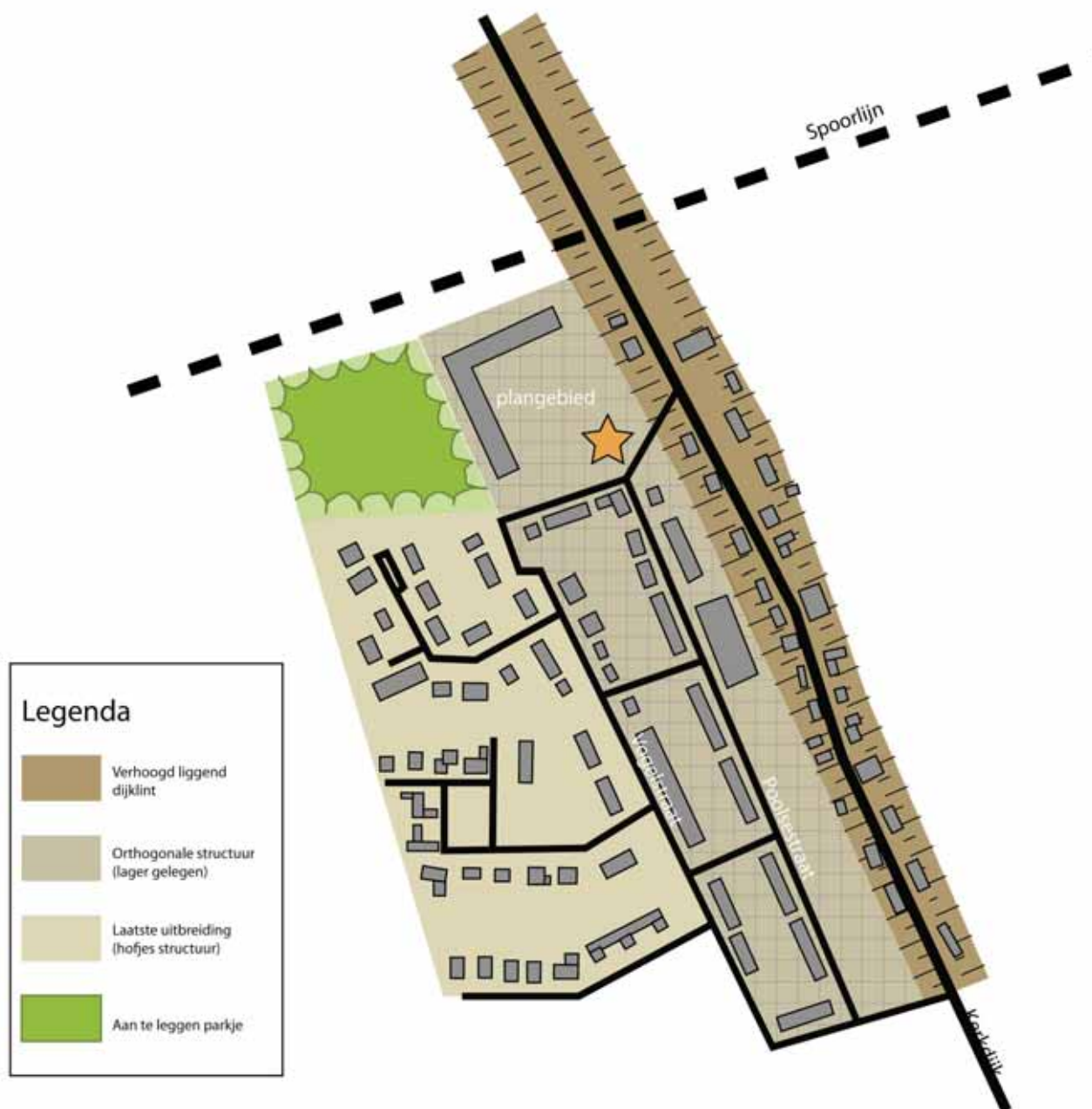
Vigerend bestemmingsplan

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 gelden een viertal bestemmingen: Maatschappelijke doeleinden, Agrarische doeleinden, Groenvoorzieningen en Verblijfsdoeleinden. Daarnaast ligt het plangebied deels onder de dubbelbestemming Molenbeschermingszone.

Omdat er sprake is van een planontwikkeling, die niet kan worden gerealiseerd binnen de huidige bestemmingen, is er voor gekozen om een zelfstandig bestemmingsplan met een eigen regeling op te stellen waarbij de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan voor zowel de verbeelding als de bestemmingsplanregels uitgangspunt voor de regeling is geweest.



Ruimtelijke opbouw zuidelijke deel kern

4 Projectbeschrijving

4.1 Algemeen

Het plan betreft in hoofdzaak de oprichting van een brede school alsmede een aantal woonvoorzieningen. De brede school huisvest een basisschool, peuterspeelzaal alsmede een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. De school vormt de nieuwe locatie van de gefuseerde scholen Sint Jan (rooms-katholiek) en Frederik Hendrik (protestant).

De woonvoorziening betreft woonzorgeenheden (in totaal ongeveer 30 wooneenheden) alsmede een steunpunt. Tenslotte maakt een kleine supermarkt deel uit van de plannen.

De plannen worden gerealiseerd op de locatie van de huidige St. Janschool in Hooge Zwaluwe, die zal worden geamoveerd.

4.2 Visie

Ruimtelijke opbouw zuidelijk deel kern

De kern Hooge Zwaluwe wordt in oost-west richting doorsneden door het spoor die de kern hiermee opsplijt in een noordelijk en zuidelijk deel. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het zuidelijke deel en grenst direct aan het spoor. De opbouw van dit zuidelijke deel van de kern kenmerkt zich door een driedeling met een eenvoudige en duidelijk leesbare ruimtelijke structuur. De verhoogd liggende Kerkdijk vormt een lint aan de oostzijde van dit zuidelijke deel en heeft potentiële cultuurhistorische waarde. De bebouwingstypologie bestaat uit kleinschalige bebouwing afgewisseld met een aantal bijzondere functies zoals een kerk. De korrelmaat is overwegend klein en de bebouwing is georiënteerd op de dijk.

Direct ten westen van dit dijklint, tussen het lint en de Vogelstraat, ligt een lager gelegen deel (benedendijks). De Poolsetraat en Vogelstraat liggen parallel aan de Kerkdijk waardoor er sprake is van een duidelijke orthogonale structuur met lange zichtlijnen.

Ten westen van dit deelgebied zijn de laatste uitbreidingen gesitueerd. De orthogonale structuur heeft hier plaatsgemaakt voor een meer losse opzet middels een hofjesstructuur en korte zichtlijnen.

Plangebied in relatie tot de ruimtelijke opbouw zuidelijk deel kern

Het plangebied is gesitueerd in het lage deel en grenst aan het hoger gelegen dijklint. Doordat het in het lager gelegen deel gesitueerd is, is aansluiting gezocht bij de orthogonale structuur die kenmerkend is voor dit deel. Het cultuurhistorische dijklint blijft hierdoor intact en gerespecteerd. Middels de nieuw te realiseren bebouwingshaak wordt er enerzijds aangesloten op de orthogonale structuur, anderzijds vormt het de afronding van deze structuur. Daarnaast vormt deze bebouwingshaak een ruimte waarin de brede school als een markant en los element gesitueerd is. De brede school markeert hiermee zowel de entree van dit zuidelijk deel komende vanaf de Burgemeester Godwaldtstraat als de beëindiging van de zichtlijn die gevormd wordt door de Poolsestraat.



Situering bouwmassa's

Aansluiting op de directe omgeving

Ten westen van het plangebied wordt door de gemeente een parkje aangelegd. Belangrijk is dat de nieuwbouw een (zicht) relatie aangaat met dit park. De inrichting van de openbare ruimte van het plangebied dient in samenhang met die van het parkje ontwikkeld te worden. Daarnaast geldt dat er een zichtlijn naar het spoor dient te zijn. Transparantie en openheid zijn bij de architectonische uitwerking de sleutelwoorden.

4.3 Architectonische vormgeving

Hoofdropzet

Het neergelegde programma voor de locatie zal worden ondergebracht in twee volumes. Het centrale element vormt hierbij de brede school. Deze wordt zodanig gesitueerd aan de Burgemeester Godwaldtstraat dat er een goede zichtrelatie is met de Burgemeester Godwaldtstraat alsmede met de Kerkdijk.

De zorgwoningen, het steunpunt en de supermarkt worden in het tweede volume gerealiseerd, die als een haak om het volume van de brede school wordt gelegd. Dit tweede volume bakent de ruimtelijke kaders af van de locatie: één volume ligt evenwijdig langs de spoorlijn, de andere wordt gesitueerd aan het nieuw aan te leggen park.

School

Wat betreft de school betrof de architectonische opgave een multifunctioneel, aanpasbaar- en betaalbaar gebouw te realiseren. Dit heeft geresulteerd in een compact gebouw waarbij de grote maten van de boerderijbouw in de omgeving als inspiratiebron hebben gediend. Wat betreft vormgeving is ook aansluiting gezocht bij de typologie van de huidige St. Jansschool.

De school wordt uitgevoerd in één bouwlaag met een lage kap. De totale vormgeving van de school is eenvoudig en betrekkelijk sober. Wat betreft materiaalkeuze kan gesteld worden dat wordt uitgegaan van roodbruin genuanceerde bakstenen gevels en daken uitgevoerd in metaalbeplating.

Woonvoorzieningen

Het tweede volume wordt geheel uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Om een aantrekkelijk beeld te creëren is er veel diversiteit in de gevels aangebracht. De kop van het bouwvolume dat het dichtst bij de Burgemeester Godwaldtstraat is gelegen wordt benut ten behoeve van de winkelvoorziening (supermarkt). De winkel heeft door deze ligging een optimale bereikbaarheid en zichtbaarheid vanuit het hele dorp. In het architectonische plan is ervoor gekozen de winkel zoveel mogelijk onderdeel te laten uitmaken van het geheel. Om die reden is de winkel door het doorzetten van de gevels, verbonden aan de rest van het gebouw.

Bij het complex wordt er een verschil gemaakt tussen de binnenzijde en de buitenzijde van het gebouw. De binnenzijde van het complex (de zijde die grenst aan de brede school) krijgt open gevels met veel glas en ramen. Op deze manier ontstaat in dit binnenmilieu een vriendelijk, open en kleinschalig karakter. De buitenzijdes van het complex (richting spoorlijn en park) krijgt een wat meer gesloten uitstraling met gevels met een dichter karakter.

Het steunpunt en de gemeenschappelijke ruimte in de hoek van de haakvorm krijgt een vormgeving die past bij de bijzondere functie met gevels die grotendeels worden uitgevoerd in glas.



Gevelbeelden brede school

Verder is de onderdoorgang tussen de supermarkt en het zorgsteunpunt verbijzonderd. Hiermee worden zichtlijnen gecreëerd tussen het toekomstige park en de brede school, en wordt het park ruimtelijk nadrukkelijk bij het project getrokken. Wat betreft materiaalkeuze kan gesteld worden dat ook bij dit volume wordt uitgegaan van roodbruin genuanceerde bakstenen gevels en daken uitgevoerd in metaalbeplating.

Gevelbeelden woonzorgvoorzieningen (globaal)



zuidzijde



westzijde



oostzijde



Omgevingsplan (voorstel)

4.4 Omgevingsplan

Het omgevingsplan omvat zowel de directe omgeving van de nieuwbouw als het nieuw te realiseren parkgebiedje ten westen van de nieuwbouw. Op deze plek is momenteel grasland gelegen.

Het omgevingsplan schetst een beeld van een open ruimte bestaande uit gazon en bloemrijk grasland, waarop de nieuwe gebouwen, de daarbij behorende voorzieningen en grote solitaire bomen op een 'ontspannen' wijze staan. Het oostelijk deel heeft door de nieuwbouw een meer stedelijke uitstraling; het westelijk deel heeft een uitgesproken landschappelijke uitstraling. Op de grens van beide delen ligt de verbrede sloot die als natuurlijke waterbuffer dient voor al het regenwater dat in het oostelijke deel op de daken en verhardingen valt.

De nadere uitwerking van de buitenruimte in het westelijke deel is duidelijk gerelateerd aan de functies in de nieuwbouw. Aan de brede school zijn twee schoolpleinen gelegen: één voor het kinderdagverblijf en de onderbouw van de basisschool en één voor de midden- en bovenbouw van de basisschool en de naschoolse opvang. De schoolpleinen zijn omgeven door een 70 cm hoge haag en een afwateringsgreppel. Hekwerken worden niet wenselijk maar ook niet noodzakelijk geacht. De brede school wordt aan de voorzijde ontsloten door een breed toegangspad en een entreeplein, waarop ook de fietsenklemmen zijn gesitueerd.

De zorgappartementen en de buurtsupermarkt wordt ontsloten door een erftoegangsweg die vanaf de Burgemeester Godwaldtstraat loopt tot aan het entreeplein in de 'oksel' van de nieuwbouw. Hier is ook de entree van het gebouw gelegen. Het entreeplein is dusdanig vormgegeven dat kleine persoonsbusjes hier gemakkelijk kunnen manoeuvreren, er gelegenheid is voor een (overdekte) fietsenstalling en er terrasgelegenheid bij de gezamenlijke ontspanningsruimten is. Langs de erftoegangsweg is voorts sprake van een voetpad dat langs de gehele binnenzijde van de nieuwbouw is gelegen en alle grondgebonden appartementen voor langzaam verkeer ontsluit. Bij de grondgebonden appartementen zijn kleine individuele tuintjes opgenomen, omgeven door een 70 cm hoge haag.

Op de kop van de nieuwbouw – nabij de buurtsupermarkt – ligt een parkeervoorziening voor 19 auto's en is ook een ondergrondse voorziening voor afvalverzameling gesitueerd.

Daarnaast is aan de Burgemeester Goldwaldtstraat een zogenaamde kiss- en ridevoorziening voor het halen en brengen van de schoolkinderen opgenomen. Hier is sprake van 8 parkeerplaatsen voor kort-parkeren. Richting de dijk is voorts nog een vijftal parkeerplaatsen voor lang-parkeren gesitueerd. Op het entreeplein is ruimte gereserveerd voor 5 parkeerplaatsen die op een informele wijze vormgegeven zullen worden.

Het westelijk deel wordt ingericht als natuurparkje, waarin een paddenpoel en een speelveld als voorzieningen zijn opgenomen. De paddenpoel heeft naast zijn intrinsieke waarden voor het natuurparkje zelf ook een betekenis als ecologische 'stepping-stone' in de – door het waterschap gewenste – ecologische verbindingzone langs de spoorlijn. Het speelveld vervult een rol voor de jeugd van de aanliggende wijk, maar zeker ook voor de sport- en spelbeleving van de schoolgaande kinderen van de brede school.

Het overige maaiveld van het natuurparkje wordt ingezaaid met bloemrijk grasland waardoor een open structuur blijft met zicht op het oude kerkje dat staat in het deel van Hooge Zwaluwe aan de noordzijde van de spoorlijn.

Graspaden maken het mogelijk het gebied te bewandelen en van de paddenpoel te genieten.

De zone pal langs de spoordijk valt feitelijk buiten het plangebied. Om de gewenste ecologische verbindingszone hier gestalte te geven, is een inspanning van het waterschap en Railinfrabeheer (als eigenaars van de gronden) noodzakelijk om te komen tot een vernatting van de strook langs de spoordijk en de (verdere) aanplant van knotwilgen langs het zogenaamde schouwpad van het waterschap.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat het omgevingsplan een indicatief voorstel betreft en dat het voorstel met betrekking tot het natuurparkje als onderdeel van de ecologische verbindingszone nadere uitwerking behoeft. Hierover zullen het waterschap en de gemeente verder overleg voeren.

Tenslotte is vermeldenswaard dat de intentie bestaat de noordoosthoek van het terrein op te schonen, het dijklichaam naar de Kerkdijk opnieuw te profileren en het voetpad langs de appartementen door te trekken tot aan de bushalte aan de Kerkdijk. Hierdoor kan vanaf de dijk het plangebied 'ingekeken' worden en is het ook van deze zijde toegankelijk.

De medewerking van het waterschap is dan wel noodzakelijk, omdat deze eigenaar is van de onderhavige gronden.

4.5 Functioneel programma

Het functionele programma van het onderhavige plan is in globale zin vastgelegd. Op welke manier de invulling van de nieuwe bebouwing precies zal worden vastgesteld, staat echter nog open. Ook kan de precieze functionele indeling van de verschillende onderdelen van het project nog licht worden gewijzigd. In hoofdzaak ziet het programma er als volgt uit:

Woonzorgvoorziening

Hier is ruimte voor de volgende functies:

- Zorgsteunpunt, bestaande uit een centrale gemeenschapsruimte, enkele spreekkamers, ondersteunende ruimten.
- Ongeveer 30 zorgappartementen, deels op de begane grond en deels op de verdieping. Het zorgarrangement zal worden geleverd door Surplus en Prisma. De woningen hebben de volgende functionele indeling: entree/hal met toilet en meterkast en ruimte voor opstellen scootmobiel, woonkamer met keuken, slaapkamer, badkamer, berging en terras c.q. loggia.
- Onderdoorgang richting parkje aan westelijke zijde.
- Supermarkt. Het b.v.o. betreft ongeveer 300 m². De beschikbare ruimte wordt in hoofdzaak ingedeeld als verkoopoppervlak, met hiernaast enkele ondersteunende ruimten: magazijn, kantoor, containerruimte.
- Verkeersruimte.

Ten aanzien van de zorgappartementen moet worden benadrukt dat het niet de bedoeling is dat die als zelfstandige wooneenheden worden betrokken. Wonen is uitsluitend mogelijk in combinatie met een zorgcomponent. Om die reden is gekozen voor de bestemming “Maatschappelijk” en niet voor “Wonen” (zie ook hoofdstuk 6).

School

De functionele indeling van de school is in hoofdzaak als volgt:

Begane grond

- 1 peuterspeelzaal / kinderdagverblijf.
- 2 klaslokalen voor groep 1/2.
- 1 klaslokaal voor groep 3.
- 4 klaslokalen voor de bovenbouw (groep 4, 5 en 6).
- Ruimte buitenschoolse opvang.
- Centrale ruimte / speelzaal.
- Podium / handenarbeidruimte.
- Ondersteunende ruimten: bergingen, toiletten (per 2 lokalen 1 toilettenblok), conciërge en dergelijke).
- Verkeersruimte.

Verdieping

- Directieruimten, administratie, personeelsruimte.
- Verkeersruimte.

Parkeren

In het projectgebied is ruimte voor 37 parkeerplaatsen. Hiernaast is er ruimte gereserveerd voor een Kiss&Ride strook voor de school (ten behoeve van het met de auto brengen en ophalen van schoolkinderen).

Norm

Bij toetsing aan de algemene parkeernormen die worden genoemd in het Beleidsplan Verkeer en Vervoer van de Gemeente Drimmelen (2006). Dit leidt tot het volgende beeld:

Toetsing project aan parkeernormen			
Onderdeel	Categorie	Minimale norm	Parkeer plaatsen
Woonzorgeenheden (max. 30 stuks)	Serviceflat/aanleunwoning	0,4 per woning	12
<u>Brede school:</u>			
• basisschool (7 lokalen)	Basisonderwijs	0,8 per lokaal	5,6
• overig (schatting: 10 arbeids- plaatsen)	Crèche/peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf	0,7 per arbeids- plaats	7
Winkel (b.v.o. ca. 300 m ²)	Wijk- buurt en dorpscentra	3,8 per 100 m ²	11,4
Steunpunt	Geen geschikte categorie van toepassing	n.v.t.	n.v.t.
Totaal			36

Conform de norm dienen er dus minimaal 36 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Hier is nog niet bij inbegrepen het steunpunt. Verwacht wordt dat hiervoor ongeveer 5 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In totaal zou de parkeernorm dus op 41 parkeerplaatsen uitkomen.

Toetsing

Het beoogde aantal van 37 parkeerplaatsen blijft met 4 parkeerplaatsen onder de hierboven berekende parkeernorm. Gesteld kan echter worden dat er wat betreft de parkeerplaatsen een zekere mate van uitwisseling zal plaatsvinden. De hoogste parkeerdruk van de verschillende functies zal waarschijnlijk plaatsvinden op andere tijdstippen gedurende een dag. De parkeerdruk van woningen zal met name 's avonds en 's nachts op het hoogste punt zijn, de andere functies met name overdag.

Om die reden kan gesteld worden dat met 37 parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

5 Planologisch relevante aspecten

5.1 Inleiding

Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen aantonen, moet er een aantal planologisch relevante aspecten aan de orde komen. Het betreft de volgende aspecten:

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

De RMD heeft omtrent een aantal van de relevante uitvoeringsaspecten reeds een globale toetsing verricht ("Milieuaspecten Inbreidingslocatie ten zuiden van spoorlijn Hooge Zwaluwe", RMD, 8 juni 2005). Tevens is reeds een KLIC-melding uitgevoerd. Tenslotte zijn voor een aantal aspecten nadere onderzoeken verricht. De verschillende aspecten worden hierna nader toegelicht.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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.

- Wat betreft de hinder van bestaande bedrijven op de omgeving lijkt met name het akkerbouwbedrijf aan de Spoorstraat 34 van belang, voor het overige zijn er geen hinderopleverende functies in de nabijheid van de projectlocatie gelegen. De RMD concludeert voor wat betreft het akkerbouwbedrijf dat de milieugevolgen voor de bewoners van de geprojecteerde woningen binnen het project acceptabel zijn. Hiervan uitgaande zijn er dus geen belemmeringen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het RMD onderzoek bespreekt overigens ook de basisschool en de peuterspeelzaal c.q. het kinderdagverblijf aan de Burgemeester Godwaldtstraat. Aangezien het project de sloop van deze bebouwing inhoudt, zijn deze functies niet van belang.

- Wat betreft de hinder van de nieuwe functies binnen het project kan gesteld worden dat er mogelijk belemmeringen optreden als gevolg van de nieuwe brede school, het steunpunt en de winkel. De RMD constateert in haar advies dat mogelijk belemmeringen kunnen spelen aangezien deze functies direct aansluitend op de beoogde nieuwe woningen worden gerealiseerd. Nader onderzoek lijkt wat betreft dit aspect noodzakelijk, wordt door de RMD gesteld.

Naar aanleiding van deze constatering van de RMD is nader onderzoek verricht naar de geluidseffecten van de verschillende nieuwe functies (Brede School, steunpunt en buurtsuper) op de nieuwe woningen. Dit onderzoek komt in paragraaf 5.2 aan de orde.

5.3 Geluid

Rail- en wegverkeerslawaaï

Er is voor de locatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd ("Akoestisch rapport ten behoeve van inbreidingslocatie nabij spoorlijn te Hooge Zwaluwe Gemeente Drimmelen", gemeente Drimmelen, april 2005, Regionale Milieudienst). Het onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï. De locatie ligt buiten de vastgestelde zones van ingevolge de Wet Geluidhinder gezoneerde industrieterreinen.

Wat betreft het wegverkeerslawaaï zijn berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de Spoorstraat-Kerkdijk. Uit de ligging van de contouren blijkt dat er ter plaatse van een zeer beperkt gedeelte van de locatie de geluidbelasting meer is dan 50 dB(A). Uit een confrontatie met het verkavelingsvoorstel blijkt dat de voorkeursgrenswaarde nergens overschreden wordt.

Wat betreft het railverkeerslawaaï is de spoorlijn op het traject 633 beschouwd. Uit de ligging van de contouren blijkt dat ter plaatse van een zeer beperkt gedeelte van de nieuwe locatie de geluidbelasting meer is dan 57 dB(A). Uit een confrontatie met het verkavelingsvoorstel blijkt dat de voorkeursgrenswaarde nergens overschreden wordt.

Het akoestische onderzoek zal nog worden geactualiseerd door adviesbureau Opifex en HK Consultants. De resultaten van die actualiserende onderzoeken worden besproken in de toelichting. Er wordt niet verwacht dat er uit het actualiserende rapport andere resultaten zullen komen.

Geluidsonderzoek brede school

Ten behoeve van het project is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd ("Akoestisch onderzoek Indicatie geluidsbelasting ten gevolge van het Project Brede School Hooge Zwaluwe, gemeente Drimmelen", 21 december 2006, Rapportnummer DV.010.dk.R01, HK Consultants B.V.).

Onderhavig onderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- 1 Wat zijn de geluidseffecten van de Brede School op de te bouwen woningen;
- 2 Wat zijn de geluidseffecten van het steunpunt op de te bouwen woningen;
- 3 Wat zijn de geluidseffecten van de buurtsuper op de te bouwen woningen.

Het onderzoek richt zich vooral op de geluidsbelasting van de volgende activiteiten: het geluid van spelende kinderen op de speelplaats, het laden en lossen bij de buurtsuper en het verkeerslawaaï van de genoemde drie functies.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- 1 Het bepalen van een gunstige laad- en loslocatie voor de buurtsuper met eventuele advisering omtrent de uitvoering van de laad- en losplaats;
- 2 Het berekenen van de geluidsbelasting vanwege personenauto's op de nieuw te bouwen woningen.

De conclusie van dit rapport is dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar, LT}$) veroorzaakt door de brede school, de buurtsuper en het steunpunt voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het besluit Woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer respectievelijk het besluit Detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer. Ook de maximale geluidsniveaus

(L_{Amax}) ten gevolge van de brede school, de buurtsuper en het steunpunt blijken te voldoen aan de geluidsvoorschriften uit genoemde besluiten.

De belangrijkste aspecten die hiertoe zijn verondersteld, zijn:

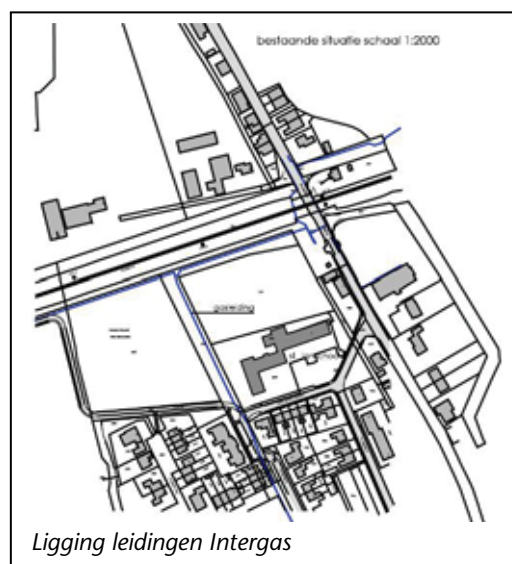
- Tussen de speelplaatsen van de Brede School en de omliggende woningen ligt (bijvoorbeeld) een groenstrook of weg dat tot de openbare ruimte behoort. Deze openbare ruimte is minstens zo'n 15 meter breed, met het gevolg dat omliggende (lage) woningen weinig of geen invloed hebben op het omgevingsgeluid ter plaatse van de speelplaatsen. De speelplaatsen dienen ook toegankelijk te zijn voor het publiek. Alleen dan behoeven de drie speelplaatsen niet beschouwd te worden als binnenterreinen, zoals genoemd in het besluit Woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer. Dit heeft dan tot gevolg dat het stemgeluid van de spelende kinderen op de speelplaatsen niet hoeft te worden beoordeeld;
- De laad- en losactiviteiten voor de brede school, het steunpunt en de buurtsuper vinden plaats op de dagperiode, tussen 07 en 19 uur;
- De palletheffers en (brood)karren ten behoeve van losactiviteiten voor de buurtsuper hebben een geluidsbronvermogen (L_{Awr}) van 95 dB(A) effectief, en worden maximaal een half uur in de dagperiode buiten de buurtsuper gebruikt. Dit houdt onder andere in dat de palletheffers en (brood)karren voorzien zijn van zacht-rubberen wielen en dat ze geen losse, rammelende onderdelen bevatten. Tevens dient de ondergrond van de locatie geheel effen te zijn uitgevoerd.

Ten aanzien van de schoolbel zijn in onderliggend rapport geluidsbronnen berekend, afhankelijk van de locatie van de schoolbel, zodanig dat vigerende geluidsvoorschriften niet worden overschreden.

5.4 **Kabels en leidingen**

Reeds in een eerder stadium is door de gemeente een KLIC-melding uitgevoerd. Hieruit blijken geen belemmeringen, op een gasleiding van Intergas en een kabel van Essent Kabelcom na. Beide leidingen lijken door het projectgebied te lopen. Nader overleg en onderzoek is inmiddels gevoerd met de betrokken kabelbeheerders. Hieruit is gebleken dat met name de gasleidingen mogelijk voor beperkingen zou kunnen zorgen. Voor kabels van Essent Kabelcom zorgen niet voor beperkingen.

Wat betreft de gasleiding is één en ander nader onderzocht. Het verloop van de gasleiding is hierbij in beeld gebracht (zie nevenstaande afbeelding). Uit de nadere toetsing en het gevoerde overleg (deze bespreking met betrekking tot de gastransportleiding heeft plaatsgevonden op 18 september 2006, tussen vertegenwoordigers van Woningstichting Goed Wonen en de heer T. Schuurmans namens Intergas) is inmiddels gebleken dat ook de gasleiding gehandhaafd kan



blijven bij ontwikkeling van de plannen en dat er geen belemmeringen optreden voor onderhavig project.

5.5 Flora en fauna

In het kader van de planologische procedure die zal moeten worden gevoerd om te komen tot realisatie van het project van de brede school, dient een onderzoek te worden gedaan naar de huidige natuurwaarden.

Dit onderzoek is uitgevoerd ("Quick Scan onderzoek naar effecten op flora en fauna ten behoeve van realisatie brede school te Hooge Zwaluwe", De Brabantse Wal Ecologisch Adviesbureau, oktober 2006, rapportnummer 06.10.1). In dit onderzoek is nagegaan of er op het terrein soorten voorkomen die op grond van de Flora- en Faunawet beschermd zijn en worden indien van toepassing voorstellen gedaan om mogelijke negatieve effecten op die soorten te voorkomen, te mitigeren of te compenseren. De rapportage kan ook dienen als onderbouwing voor een eventueel aan te vragen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

Het onderzochte terrein maakt geen deel uit van, en is ook niet gelegen in de directe omgeving van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- of Habitatrichtlijn zodat alleen het soortenspoor uit deze richtlijn van kracht is. Naast de in het gebied voorkomende vogels geniet ook de gewone dwergvleermuis bescherming op grond van de richtlijnen. Met het beschermingsregime van de Flora- en faunawet wordt ook aan de verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn voldaan.

Als conclusie wordt verder gesteld dat de natuurwaarden van het onderzochte terrein beperkt zijn. Voor zover deze wettelijk zijn beschermd, zijn deze geconcentreerd in de beplante randzones, de op het terrein voorkomen sloot en mogelijk ook op de zolder van de school. Om te kunnen vaststellen of de zolder van de school al dan niet door vleermuizen wordt gebruikt en mogelijk een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is, wordt voorgesteld minimaal 6 maanden voorafgaand aan de sloop nader onderzoek te doen naar eventueel gebruik van de schoolzolder door vleermuizen.

In het gebied komen verder enkele op grond van de Flora- en faunawet beschermde soorten voor. Indien een aantal mitigerende maatregelen worden uitgevoerd kan worden voldaan aan de algemene zorgplicht. Bovendien wordt het overtreden van verboden met betrekking tot vogels voorkomen. Voor de overige dieren kan gebruik worden gemaakt van de vrijstellingsregeling.

Concreet betreffen de mitigerende maatregelen:

- 1 Het voorkomen van verstoring van vogels door tijdens het broedseizoen (begin maart tot medio augustus) geen kapwerkzaamheden uit te voeren in de op het terrein aanwezige opgaande beplantingen.
- 2 Het dempen van de op het terrein aanwezige waterhoudende sloten buiten het voortplantingsseizoen van amfibieën (medio maart tot medio augustus).
- 3 Het uitvoeren van overige grondwerkzaamheden buiten de genoemde periode ter bescherming van kleine grondgebonden zoogdieren.

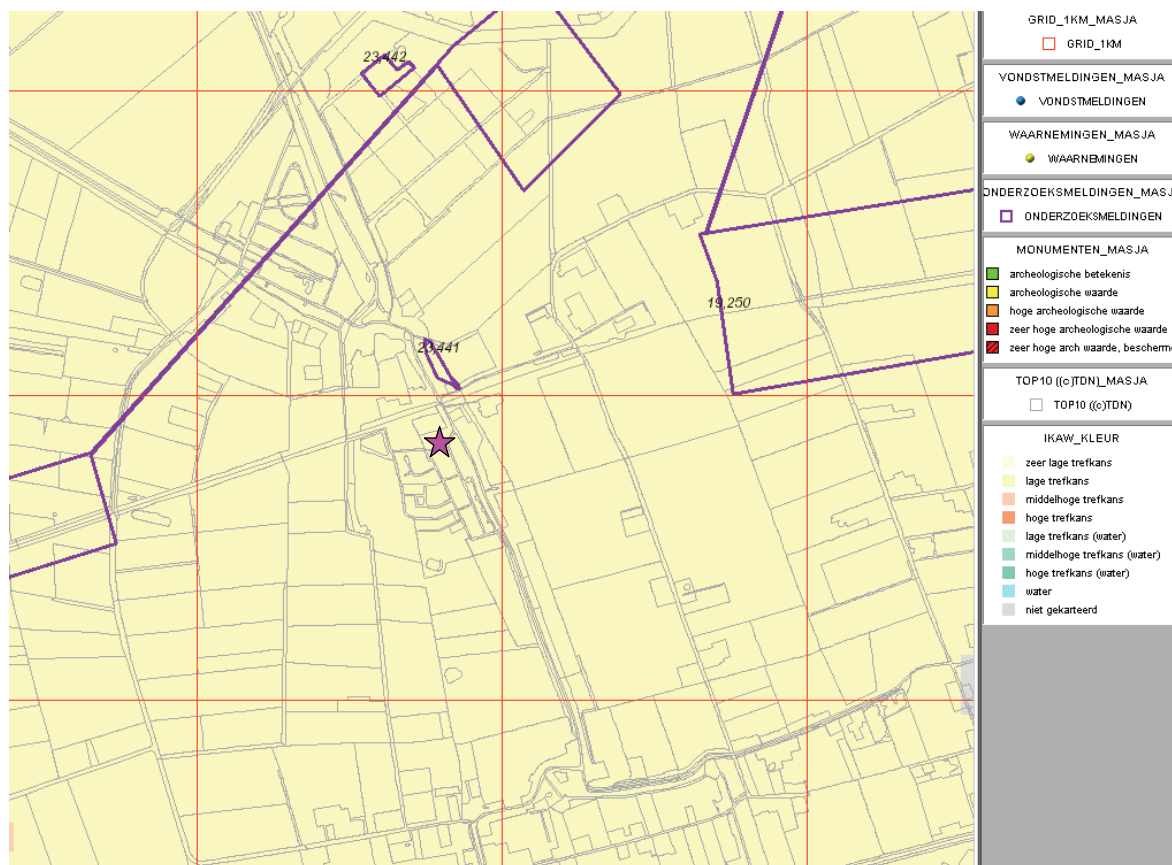
- 4 Creëren van nieuwe bosschages, bij voorkeur langs het spoor.
- 5 Eventueel nader te bepalen maatregelen in verband met het mogelijke gebruik van de school door vleermuizen, bijvoorbeeld door sloop van de school buiten het kraamseizoen. Een nader onderzoek moet één en ander verduidelijken.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Archis

Voor de mogelijkheid op het aantreffen van archeologische waarden is de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant geraadpleegd en gekeken in de landelijke archeologische databank ARCHISII. Hieruit blijkt dat ter plaatse een lage archeologische indicatie geldt en geen archeologische monumenten, waarnemingen en vondstmeldingen op het terrein en binnen een straal van 1 kilometer rondom het terrein bekend zijn. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten is derhalve laag.

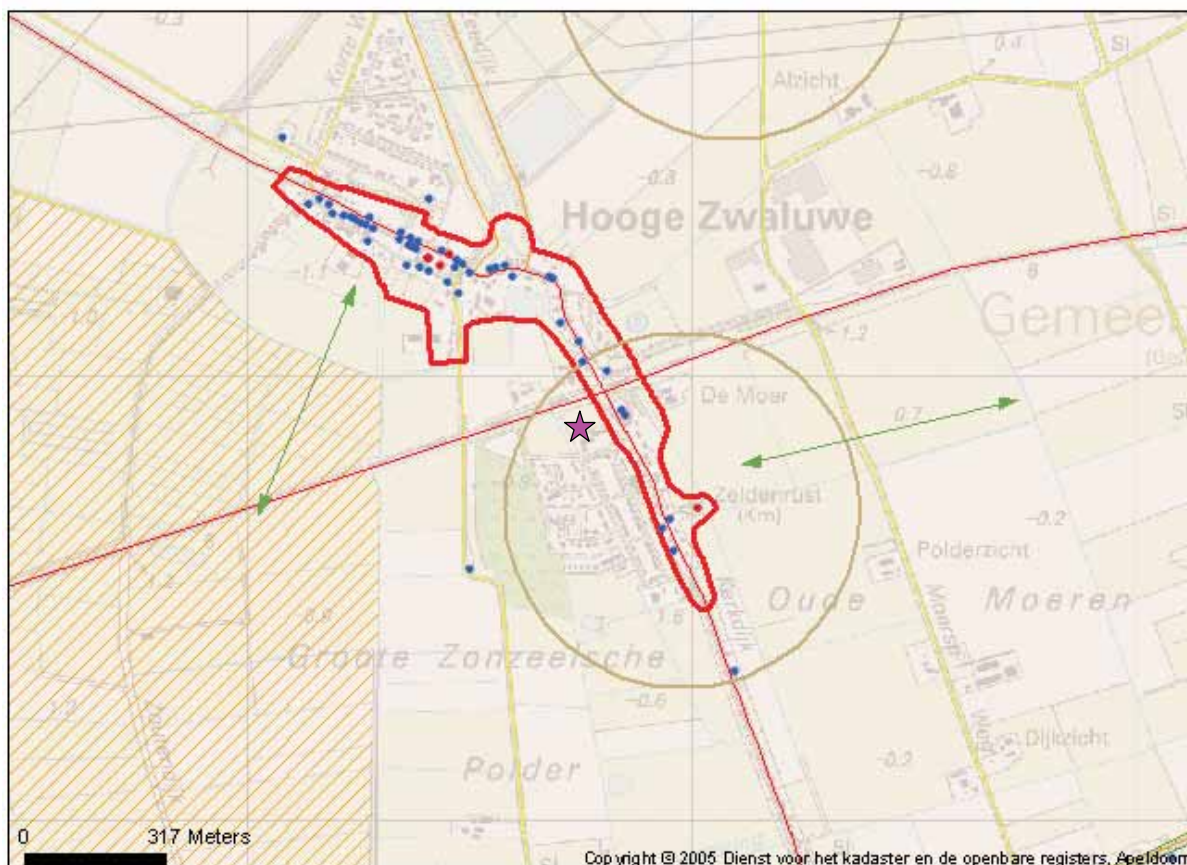


Uitsnede uit kaartbeeld Archis II (projectlocatie met ster aangeduid)



Cultuurhistorische Waardenkaart

B.P. Langstraat Hoge Zwaluwe



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

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

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
 Hoog
 Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
— Hoog
— Redelijk hoog

Historisch Groen

- Monumentale Bomen
 Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische
Waarden

- Hoog of middelhoog
 Laag
 Geen gegevens

Topografie

Uitsnede uit provinciale cultuurhistorische waardenkaart (projectlocatie met ster aangeduid)

IKAW-kaart

Ook is de IKAW kaart beoordeeld, zoals deze onderdeel uitmaakt van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Hieruit blijkt dat de projectlocatie en de gehele omgeving gelegen is in een omgeving met een lage indicatieve archeologische waarde.

Historische ligging

De projectlocatie is gelegen in het gebied achter het oude bebouwingslint van de huidige Spoorstraat en Kerkdijk en is gelegen in het poldergebied onder aan de dijk. Historisch gezien heeft op dit lage gelegen locatie achter het historische bebouwingslint op de dijk geen bebouwing gelegen. Dit blijkt mede uit de historische kaart uit het einde van de negentiende eeuw, die hieronder is opgenomen.



Historische kaart met rechts een bewerking

Conclusie

De archeologische informatiebronnen (Archis II, IKAW-waarden uit de CHW-kaart en de historische ligging) geven een coherent beeld van archeologische verwachtingswaarde. Deze luidt dat er ter plaatse een zeer kleine kans is dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Een archeologisch voor-onderzoek ter plekke, in de vorm van een booronderzoek of een proefsleuvenonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De projectlocatie ligt juist buiten de historische dijknederzetting die conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie een hoge waarde krijgt toegekend. Het project zal dit beeld niet verstoren.

De projectlocatie ligt wel in een invloedzone van een industrie- en poldermolen (adres Kerkdijk 19). Hier geldt een molenbiotoop die mogelijk beperkingen met zich meebrengt op het gebied van de toegestane hoogte van bebouwing.

In het vigerende bestemmingsplan "Kern Hooze Zwaluwe" is een regeling opgenomen inzake de molenbiotoop. Op de plankaart is de grens van de dubbelbestemming "molenbeschermingszone" aangegeven, die voor een belangrijk deel over de projectlocatie gelegen is. Deze gronden zijn bestemd als obstakelvrije ruimte, met dien verstande dat de

hoogte van de bebouwing aan een limiet is gebonden. Voor de bij onderhavig project van toepassing zijn afstand van 300 m geldt een maximale obstakelhoogte van 9 m. De beoogde bebouwing blijft ruim binnen deze marge. Om die reden kan geconcludeerd worden dat de molenbiotoop niet tot belemmeringen leidt.

Overigens is in onderhavig bestemmingsplan de dubbelbestemming "molenbeschermingszone" ongewijzigd overgenomen vanuit het genoemde moederplan "Kern Hooge Zwaluwe". De molenbiotoop blijft dus gewaarborgd.

5.7 Water

Er is een watertoets uitgevoerd door AGEL Adviseurs (Watertoets Bestemmingsplan "Langstraat" te Hooge-Zwaluwe, Projectnummer 20070356, datum 14-01-08, Agel Adviseurs, Oosterhout - NB). Hieronder is de conclusie uit dit rapport (grotendeels) integraal overgenomen.

Watertoets

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.321 m². De huidige bebouwing bestaat uit de bestaande St. Jansschool. Het overige gebied is onbebouwd en bestaat uit twee percelen die in agrarisch gebruik zijn.

Het plan betreft in hoofdzaak de oprichting van een brede school alsmede een aantal woonvoorzieningen. De brede school huisvest een basisschool, peuterspeelzaal alsmede een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. De school vormt de nieuwe locatie van de gefuseerde scholen Sint Jan (rooms-katholiek) en Frederik Hendrik (protestant).

De woonvoorziening betreft woonzorg-eenheden (in totaal ongeveer 30 wooneenheden) alsmede een steunpunt. Tenslotte maakt een kleine supermarkt deel uit van de plannen.

De plannen worden gerealiseerd op de locatie van de huidige St. Jansschool in Hooge Zwaluwe, die zal worden gesloopt.

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.

Om te bepalen of het infiltreren van het regenwater in de bodem van het perceel mogelijk is, zijn er enkele praktijkproeven uitgevoerd op locatie. Voor het bepalen van de bodemopbouw zijn er op het perceel 3 boringen uitgevoerd tot een diepte van circa 2,00 m- MV. De uitkomende grond is visueel geanalyseerd. Er bevindt zich een scheidende veenlaag op gem. 0,80 m -MV.

De GHG wordt gesteld op circa 1,80 m-NAP.

Na beproeving en verwerking van de verkregen gegevens blijkt dat de infiltratiecapaciteit van de ondergrond gemiddeld ca. 0,21 m/dag bedraagt. Conform de Leidraad Riolering, C2200 Hydraulisch functioneren van regenwatervoorzieningen, kan gesteld worden dat goed infiltreren binnen het plangebied mogelijk is wanneer de k-waarde van de bodem in het gebied groter dan of gelijk is aan 1,0 m/dag. In dit ontwikkelingsplan beoordeelt men de gemiddelde k-waarde van 0,21 m/dag als ongunstig, waardoor infiltreren als geen mogelijkheid geacht mag worden.

Op basis van de berekende k-waarde is infiltratie niet mogelijk door de aanwezigheid van een scheidende veenlaag. Kijkend naar de GHG en bodemsamenstelling is infiltratie wel mogelijk. Daarom kan er geconcludeerd worden dat door grondverbetering (verwijderen van veenlaag) infiltratie wel als mogelijk geacht mag worden.

Over de toename in verhard oppervlak (huidig- versus toekomstige situatie) dient het waterbezwaar te worden verwerkt, namelijk 3.021 m² en de compensatie van het huidige oppervlak.

Om het waterbezwaar in dit plangebied te bepalen wordt de hoeveelheid neerslag bepaald die door het verhard oppervlak in het plangebied wordt opgevangen tijdens een bui T=10 van de regenreeks Buishand en Velds. In deze watertoets is door het waterschap aangegeven als maatgevend: De vuistregel 400 (T=10) en vuistregel 630 (T=100) voor de toename aan verhardingen.

Daarnaast moet voor het huidige verhard oppervlak worden uitgegaan van een te realiseren retentie van 9 mm (referentiebergings gemengd stelsel + 2 mm) + poc (0,7 mm/uur) x 12 uur. Dit is in totaal; 17,4 mm/ha = 174 m³/ha (17,4*10.000/1000), volgens de normen van de hydraulische randvoorwaarde. Dit ter compensatie van het verlies van de berging die je normaal zou hebben als het regenwater naar het gemengd stelsel zou worden afgevoerd. Het huidige verhard oppervlak bedraagt 2.249 m².

Aan de hand van deze gegevens bedraagt de compensatie circa 39 m³, deze hoeveelheid wordt toegevoegd aan het waterbezwaar van de toename aan verhard oppervlak.

De volgende waterbezwaren zijn af te leiden:

- Waterbezwaar regenreeks T=10 + compensatie circa 160 m³;
- Waterbezwaar regenreeks T=100 + compensatie circa 229 m³;

De aan te leggen voorzieningen dienen het volledige waterbezwaar bij een bui T=100 te verwerken binnen het plangebied zodat er geen wateroverlast ontstaat.

Voor verwerking van regenwater dienen binnen het plangebied de nodige maatregelen dan wel voorzieningen te worden aangelegd. Verwerking is mogelijk d.m.v. infiltratie. Voor infiltratie van regenwater wordt geadviseerd het plangebied als volgt in te richten / voorzieningen te treffen:

- Infiltratie is mogelijk mits de aanwezige veenlaag wordt verwijderd;
- Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden;
- Aanleg van een infiltratiesysteem. Deze moet het volledige waterbezwaar kunnen bergen, namelijk 160m³ voor bui T=10 én 229 m³ voor bui T=100;
- Bij voorkeur wordt het infiltratiesysteem gesitueerd onder de verharding t.p.v. parkeervoorzieningen/wegen;
- Er is gekozen voor een ondergronds infiltratiesysteem i.v.m de toekomstige bestemming (brede school). Het bovengronds verwerken van het regenwater zal de veiligheid met betrekking tot de kinderen niet bevorderen;
- Tevens dient het infiltratiesysteem te worden voorzien van een overstortvoorziening met knijpconstructie voor het geval van hevig regenval;

De hierboven aangeven overstortvoorziening kan worden aangesloten op het oppervlaktewater (waterloop) aan de westzijde van het plangebied. Om de waterafvoer te kunnen waarborgen is er op 20 december 2007 een meting uitgevoerd om te bepalen of de watergang voldoende afvoercapaciteit heeft.

Op basis van deze dimensies van de watergang ten westen van het plangebied heeft het waterschap aangeven dat deze voldoende is om het water tijdens overstortsituaties of bij landbouwkundige afvoer te kunnen afvoeren.

De inhoud van de watergang is niet belangrijk omdat berging binnen het plangebied plaatsvindt middels Aquaflow of infiltratiekratten.

Als infiltratiesysteem kan men gebruik maken van de volgende systemen:

- Aquaflow infiltratiesysteem;
- Infiltratiekratten.

Volgens richtlijnen van het waterschap dient er waterneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag worden aangetrokken. Er dient rekening gehouden te worden met de kwelgevoeligheid van de bodem.

Volgens gegevens van waterschap Brabantse Delta bevindt het plangebied zich in een kwelzone. Tijdens dit onderzoek zijn er geen waarnemingen gedaan die hier op wijzen. Geadviseerd wordt een nader gehydrologisch onderzoek in te stellen, waarbij evenwichtberekening en kweldebiet berekeningen worden uitgevoerd.

De toekomstige bebouwing in het plangebied wordt volgens de "leidraad riolering" gekwalificeerd als bijzondere bebouwing. De normhoeveelheden vormen meestal de basis voor maatgevende hoeveelheid afvalwater.

De totale hoeveelheid afvalwater wordt als volgt:

School (leerlingen)	2,10 m ³ per dag
School (arbeidsplaatsen)	0,42 m ³ per dag
Woonzorgeenheden+ steunpunt	4,50 m ³ per dag
Winkel:	0,25 m ³ per dag
<i>Totaal:</i>	<i>7,27 m³ per dag</i>

Dit is een indicatie van hoeveelheden, het DWA-stelsel dient nog nader te worden uitgewerkt in een rioleringsplan. Het nieuwe DWA stelsel dient te worden gedimensioneerd op dit gebruikersvolume. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Overleg in het kader van de watertoets

Uit het voorgaande rapport van AGEL Adviseurs blijkt dat ten behoeve van de gewenste afstemming er overleg is gevoerd met de heer R. van Rijen van het Waterschap Brabantse Delta en de heer C. Welten van de gemeente Drimmelen.

Gesteld wordt in het rapport van AGEL Adviseurs dat het waterschap informeel akkoord is gegaan met de watertoets. Voor het formele wateradvies in het kader van artikel 3.1.1 van het

Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente het voorontwerp bestemmingsplan naar het waterschap toe te sturen.

Vervolgonderzoek

Mede naar aanleiding van het hiervoor beschreven informeel overleg met het waterschap is een vervolgonderzoek d.d. 26 februari 2009 door AGEL Adviseurs uitgevoerd. Dat vervolgonderzoek, dat hierna wordt behandeld, is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan het waterschap (zie ook hoofdstuk 7).

Woningstichting Goed Wonen werkt momenteel in de gemeente Drimmelen aan de toekomstige ontwikkeling van de locatie Brede School/ Langstraat. Om van het onderhavige concept bestemmingsplan over te kunnen gaan naar het voorontwerp bestemmingsplan dient er een wateradvies van het waterschap te komen in de vorm van een goedgekeurde watertoets. Woningstichting Goed Wonen heeft aan AGEL adviseurs te Oosterhout (NB) opdracht verstrekt om de watertoets uit te voeren.

Het plangebied ligt op een centrale plaats in het dorp Hooge-Zwaluwe. De centrale ligging van het plangebied blijkt onder meer uit de nabijheid van de kerk, die direct aan de overzijde van de Kerkdijk gelegen is. De historische kern van Hooge-Zwaluwe is overigens meer noordwaarts, ter hoogte van de haven, gelegen. Het plangebied is ingeklemd tussen de Kerkdijk aan de oostzijde, de Burgemeester Godwaldtstraat aan de zuidzijde en de spoorbaan aan de noordzijde. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 19.430 m². De huidige bebouwing bestaat uit de bestaande St. Jansschool. Het overige gebied is onbebouwd en bestaat uit twee percelen die in agrarisch gebruik zijn.

In de directe omgeving van het plangebied liggen een tweetal zijwaterlopen, aan de noordzijde langs de spoorbaan en aan de westzijde tussen het bosgebied en het plangebied. In de Burgemeester Godwaldtstraat bevindt zich een gemengd rioolstelsel van Ø 200 mm PVC, bok = -1,57 m. NAP, putdeksel op -0,37 m. NAP. In het plangebied evenwijdig aan de Kerkdijk bevindt zich een gemengd rioolstelsel van Ø 600 mm beton, bok = -2,35 m. NAP, putdeksel op -0,58 m. NAP.

Het plan betreft in hoofdzaak de oprichting van een brede school alsmede een aantal woonvoorzieningen. De brede school huisvest een basisschool, peuterspeelzaal alsmede een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. De school vormt de nieuwe locatie van de gefuseerde scholen Sint Jan (rooms-katholiek) en Frederik Hendrik (protestant).

De woonvoorziening betreft woonzorg-eenheden (in totaal ongeveer 30 wooneenheden) alsmede een steunpunt. Tenslotte maakt een kleine supermarkt deel uit van de plannen.

Aan de westzijde van het plangebied zal een park gerealiseerd worden met daarin een paddenpoel, speelveld, bloemrijk grasland en ruimte voor oppervlaktewater.

De plannen worden gerealiseerd op de locatie van de huidige St. Jansschool in Hooge-Zwaluwe, die zal worden gesloopt.

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.

Om te bepalen of het infiltreren van het regenwater in de bodem van het perceel mogelijk is, zijn er enkele praktijkproeven uitgevoerd op locatie. Daarnaast is de diepere bodemopbouw beschreven en de GHG bepaald aan de hand van TNO gegevens en zijn er twee grondmonsters uit de bodem van het perceel genomen om een zeefkromme te bepalen. Mede aan de hand van de TNO-gegevens en de zeefkromme is de K-waarde van de bodem geanalyseerd en gecontroleerd.

Op basis van de berekende K-waarde is infiltratie niet mogelijk dit mede door de aanwezigheid van een scheidende veenlaag en het mogelijk optreden van kwel.

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.

In overleg met de gemeente Drimmelen en Waterschap Brabantse Delta is bepaald dat er binnen het plangebied voorzieningen aangelegd dienen te worden voor het bufferen van het regenwater.

Vanwege 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. Over de toename in verhard oppervlak (huidig-versus toekomstige situatie) dient het waterbezwaar te worden verwerkt, namelijk 3.775 m² plus de compensatie van het huidige oppervlak.

Door de afstroming bij verschillende duren te berekenen en deze te vergelijken met de toegestane landbouwkundige afvoer voor de betreffende tijdsduur kan worden afgeleid welke retentieomvang nodig is om de afvoer van verhard oppervlak te beperken tot de landbouwkundige afvoernormen.

Daarnaast moet voor het huidige verhard oppervlak worden uitgegaan van een te realiseren retentie van 9 mm (referentiebergings gemengd stelsel + 2 mm) + poc (0,7 mm/uur) x 12 uur. Dit is in totaal; 17,4 mm/ha = 174 m³/ha (17,4*10.000/1000), volgens de normen van de hydraulische randvoorwaarde. Dit ter compensatie van het verlies van de berging die je normaal zou hebben als het regenwater naar het gemengd stelsel zou worden afgevoerd. Het huidige verhard oppervlak bedraagt 2.249 m².

Aan de hand van deze gegevens bedraagt de compensatie circa 39 m³, deze hoeveelheid wordt toegevoegd aan het waterbezwaar van de toename aan verhard oppervlak.

De volgende waterbezwaren zijn af te leiden:

$$\text{Som: Bui T=10: } 405 * 0.38 = 154 \text{ m}^3 + 39 \text{ m}^3 = 193 \text{ m}^3$$

$$\text{Som: Bui T=100 : } 604 * 0.38 = 229 \text{ m}^3 + 39 \text{ m}^3 = 268 \text{ m}^3$$

De aan te leggen voorzieningen dienen het volledige waterbezwaar bij een bui T=100 te verwerken binnen het plangebied zodat er geen wateroverlast ontstaat.

Voor verwerking van regenwater dienen binnen het plangebied de nodige maatregelen dan wel voorzieningen te worden aangelegd. Verwerking is mogelijk d.m.v. bufferen. Voor de buffering van regenwater wordt geadviseerd het plangebied als volgt in te richten / voorzieningen te treffen:

- School en schoolplein bovengrondse afvoer (greppels/lijngoot) vanuit greppel/lijngoot via RWA-stelsel richting nieuw te graven watergang;
- Supermarkt en woningen, ter hoogte van schoolzijde ondergrondse afvoer vanuit plangebied richting nieuw te graven watergang, ter hoogte van groenzone/spoorzijde vrij afwaterend in groenzone;
- Buffering in nieuw te graven watergang voldoende voor T=10 situatie 193 m³ en T=100 situatie 268 m³, uitgaande van de eisen van waterschap;
- De buffering zal plaats vinden vanaf het zomerpeil, gesteld op -1,35 NAP;
- Vanuit watergang afvoer (1,67 l/sec/ha) via knijpvoorziening (stuw) richting (open water) watergang zuidzijde plangebied (kruising Vogelstraat en Burgemeester Godwaldtstraat);
- Tevens dient de stuw te worden voorzien van een overstort voor het geval van hevige regenval;
- Afwatering vanuit plangebied in samenspraak met waterschap. Het waterschap is momenteel bezig om de gehele afwatering stedelijk gebied zuidzijde plangebied af te wateren via plangebied;
- Deze afwatering zal plaats vinden via de aanwezige watergang aan de westzijde van het plangebied. Binnen de planontwikkeling dient rekening te worden met een verruiming van deze watergang;
- De verdere afwatering zal via de watergangen langs de spoorzonen verlopen, hierbij dient rekening te worden gehouden met de overkluizing van een gastracé.

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 rioolstelsel.

5.8 **Bodem**

Goorbergh Geotechniek heeft in opdracht van Woningstichting Goed Wonen een verkennend bodemonderzoek verricht ("Nulsituatie bodemonderzoek" te Hooze Zwaluwe, projectnummer 08010292-002, 7 februari 2008). Hierna volgen een korte samenvatting en de conclusie van dit onderzoek.

Samenvatting

Op de onderzoekslocatie is een verkennend bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd. Gebaseerd op de verzamelde gegevens is de locatie onderzocht als een niet verdachte situatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de bijlage B.1 van de NEN 5740 en BRL-SIKB 2000 voor een locatie van 9.100 m². Er zijn op de locatie in totaal 20 boringen tot een

maximale diepte van 3,5 m-mv uitgevoerd, twee ervan zijn uitgevoerd met een peilbuis. Het grondwatermonster en de grondmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op de voorgeschreven NEN analysepakketten.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd, de gehalten van de geanalyseerde parameters liggen over het algemeen lager dan de streefwaarde. In het grondwater worden licht verhoogde gehalten aan Chroom en Zink aangetroffen.

Conclusie

Behoudens zeer lichte overschrijding van de Streefwaarde voor enkele parameters in grond en grondwater, worden in het geheel geen verontreinigingen aangetroffen. De resultaten van het grond- en grondwateronderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Het beoogde gebruik van de locatie voor wonen, zorg en onderwijs is vanuit milieukundig oogpunt niet bezwaarlijk.

5.9 Luchtkwaliteit

In opdracht van Woningstichting Goed Wonen te Lage Zwaluwe is door AGEL Adviseurs een onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de luchtkwaliteit voor het Bestemmingsplan "Langstraat" te Hooge Zwaluwe.

In het kader van de ruimtelijke ordening procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit.

Het doel van het onderzoek is het bepalen of het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling valt onder de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Het begrip NIBM is vooralsnog gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt echter buiten de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van projecten. Indien gemotiveerd kan worden dat een project de 1% grens niet overschrijdt is geen verdere toetsing nodig.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ als gevolg van de ontwikkeling, de 1% grens niet overschrijdt. Uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM volgt dat het project dan in ieder geval NIBM is.

De ontwikkeling kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden gerealiseerd. Het aspect luchtkwaliteit vormt voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

5.10 Externe veiligheid

Wat betreft dit aspect is door RMD geconcludeerd dat er geen risico-relevante wegen in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn. Wel bevindt zich direct ten noorden van de projectlocatie een spoorlijn (Lage Zwaluwe-Oosterhout), die echter nauwelijks wordt gebruikt. Aangezien door ProRail niet wordt voorzien dat op de spoorlijn vervoer van gevaarlijke stoffen plaats zal vinden, worden ook wat betreft dit aspect geen belemmeringen verwacht. De conclusie van de RMD kan worden overgenomen, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.11 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn, die zich verzetten tegen ontwikkeling van de plannen.

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 (voorheen: plankaart) en bestemmingsplanregels (voorheen: voorschriften), 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).

Als basis voor het opstellen van de verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn de SVBP 2008, de voorschriften van het bestemmingsplan “Kern Hooge Zwaluwe” van de gemeente Drimmelen. Mede door toepassing van de SVBP 2008 en het IMRO 2008 zijn de verbeelding -qua uiterlijk- en de bestemmingsregels -qua opzet- ingrijpend gewijzigd ten opzichte van de plankaart en de voorschriften van voorontwerp bestemmingsplan “Langstraat Hooge Zwaluwe”.

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. Tot 1 juli 2009 hoeft de digitale versie van de verbeelding niet digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar zijn conform de landelijke standaarden IMRO 2008, SVBP2008 en STRI 2008. Per 1 juli 2009 dient te worden voldaan aan die landelijke standaarden. Een analoge versie is de papieren versie van een verbeelding.

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

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen.

Het plangebied is beperkt tot de projectlocatie, waarvoor plannen zijn ontwikkeld. Voor het oostelijk deel is een bouwplan ontwikkeld, bestaande uit twee gebouwen. In het L-vormige gebouw worden de functies wonen met zorg en detailhandel (in de vorm van een kleine supermarkt) gehuisvest. In het andere gebouw aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt de basisschool gehuisvest. Het westelijk deel van het plangebied, dat een uitbreiding is van het oorspronkelijke plangebied ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan “Langstraat Hooge Zwaluwe”, zal worden heringericht als onderdeel van een te realiseren ecologische verbindingszone.

Een uitzondering is gemaakt voor een strookje grond, dat behoort tot de Burgemeester Godwaldtstraat. De plangrens is tot de helft van de straat binnen het plangebied opgenomen.

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:

1. begrippen;
2. wijze van meten.

Beide artikelen hoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk valt uiteen in twee delen, het eerste deel heeft betrekking op de bestemmingen en het tweede deel op een dubbelbestemming.

Bestemmingen

Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
2. bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
3. nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
4. ontheffing van de bouwregels: de gevallen waarin ontheffing van de bouwregels kan worden verleend;
5. specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
6. ontheffing van de gebruiksregels: de gevallen waarin ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend;
7. aanlegvergunning: voor zover een bescherming van de bestemming door een aanlegvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven;
8. wijzigingsbevoegdheid: de gevallen waarin de bestemming naar één of meerdere bestemming kan worden gewijzigd.

Dubbelbestemming

In dit deel worden de bestemmingsregels behandeld voor gronden waaraan meer dan één bestemming is toegekend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- antidubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene ontheffingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

6.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Dit hoofdstuk valt uiteen in twee delen, het eerste deel heeft betrekking op de bestemmingen en het tweede deel op een dubbelbestemming. Aangezien over een gedeelte van het plangebied een vrijwaringszone van een molenbiotoop is gesitueerd wordt na de uiteenzetting over de (dubbel)bestemmingen ingegaan op de molenbiotoop.

Bestemmingen

In dit eerste deel worden de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemming besproken. Het plan kent drie bestemmingen: Maatschappelijk, Natuur en Verkeer.

Artikel 3 Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan het oostelijk deel van de projectlocatie, waar de twee gebouwen en de bijbehorende buitenruimte zijn geprojecteerd. In het L-vormige gebouw worden de functies wonen met zorg en detailhandel (in de vorm van een kleine supermarkt) gehuisvest. Gelet op het voorkomen van de beide functies zijn binnen het bouwvlak van dit gebouw op de verbeelding de functieaanduidingen "zorgwoning" en "detailhandel" aangegeven. In het andere gebouw aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt de basisschool gehuisvest. Op de verbeelding is dit gebouw voorzien van de functieaanduiding "onderwijs".

Bouwregels:

Voor de bouwregels is uitgegaan van het bouwplan voor de beide gebouwen. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven.

De gebouwen dienen ter plaatse van de bouwaanduiding "gevellijn" met de voorgevel in de bouwgrens te worden gebouwd.

Artikel 4 Natuur

Deze bestemming is gegeven aan het westelijk deel van het plangebied, dat zal worden heringericht als onderdeel van een te realiseren ecologische verbindingszone en ten behoeve van waterberging en extensieve dagrecreatie. In verband met de ecologische verbindingszone is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Bouwregels:

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan strookje grond dal deel uitmaakt van de Burgemeester Godwaldtstraat.

Bouwregels:

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Dubbelbestemming*Artikel 6 Leiding - Gas*

Deze dubbelbestemming is gegeven aan een gasleiding, die ten westen en ten noorden van het L-vormige gebouw is gelegen. Ter bescherming van deze leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsplanregels.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Aan de Kerkdijk 21 bevindt zich een (stelling)molen. Ter voorkoming van een verminderde windvang mogen binnen de vrijwaringszone geen hoge gebouwen en bomen worden opgericht. In verband hiermee is op de verbeelding de vrijwaringszone aangegeven en in de bestemmingsplanregels een regeling opgenomen.

7 **Inspraak en overleg**

Overleg

Op 14 maart 2008 is het voorontwerp bestemmingsplan “Langstraat Hooge Zwaluwe” in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal overheidsinstanties. Er zijn zes overlegreacties ontvangen. In de “Nota van beantwoording ingekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraak” zijn de ontvangen overlegreacties van commentaar voorzien door het College van burgemeester en wethouders. Deze nota, die door het College op 31 maart 2009 is vastgesteld, is een aparte bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Een tweede bijlage betreft de overlegreactie van Waterschap Brabantse Delta.

Inspraak

Gelijktijdig met het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is in de periode van 14 maart 2008 tot en met 24 april 2008 inspraak verleend op het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de bekendmaking c.q. terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ontvangen.