

Bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe
Wijziging Horenhilsedijk 5

Toelichting



Planstatus: Vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.1719.6wp15horenhilsedk5-vg01
Auteur: Ir. C.C.F. Mureau
Datum: 18 augustus 2015

Opdrachtgever: Fam. van Praet
Kerkdijk 31
4927 RA Hooge Zwaluwe

Contactpersoon gemeente: Dhr. P. Bauer

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Inhoud van de toelichting	3
2. Planopzet	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Vigerende bestemmingsplan	5
2.3 Toekomstige situatie	6
2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	7
3. Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.4 Conclusie	15
4. Verantwoording	16
4.1 Flora en fauna	16
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3 Bodemkwaliteit	20
4.4 Waterparagraaf	21
4.5 Luchtkwaliteit	26
4.6 Akoestiek	27
4.7 Bedrijven en milieuzonering	27
4.8 Externe veiligheid	28
4.9 Kabels en leidingen	28
4.10 Verkeer en parkeren	28
5. Juridische planopzet	30
5.1 Wijzigingsplan	30
5.2 Toelichting op planregels en verbeelding	30
6. Uitvoerbaarheid	32
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	32

Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De heer en mevrouw Van Praet zijn eigenaar van het perceel gelegen aan de Horenhilsedijk 5 te Hooge Zwaluwe. Op het perceel bevinden zich momenteel voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en voorzieningen die gebruikt worden ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij.

De heer en mevrouw Van Praet wensen ter plaatse de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk te maken. In het vigerende bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (2005) is voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die dit onder voorwaarden mogelijk maakt. Het initiatief is uitgewerkt in het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5.

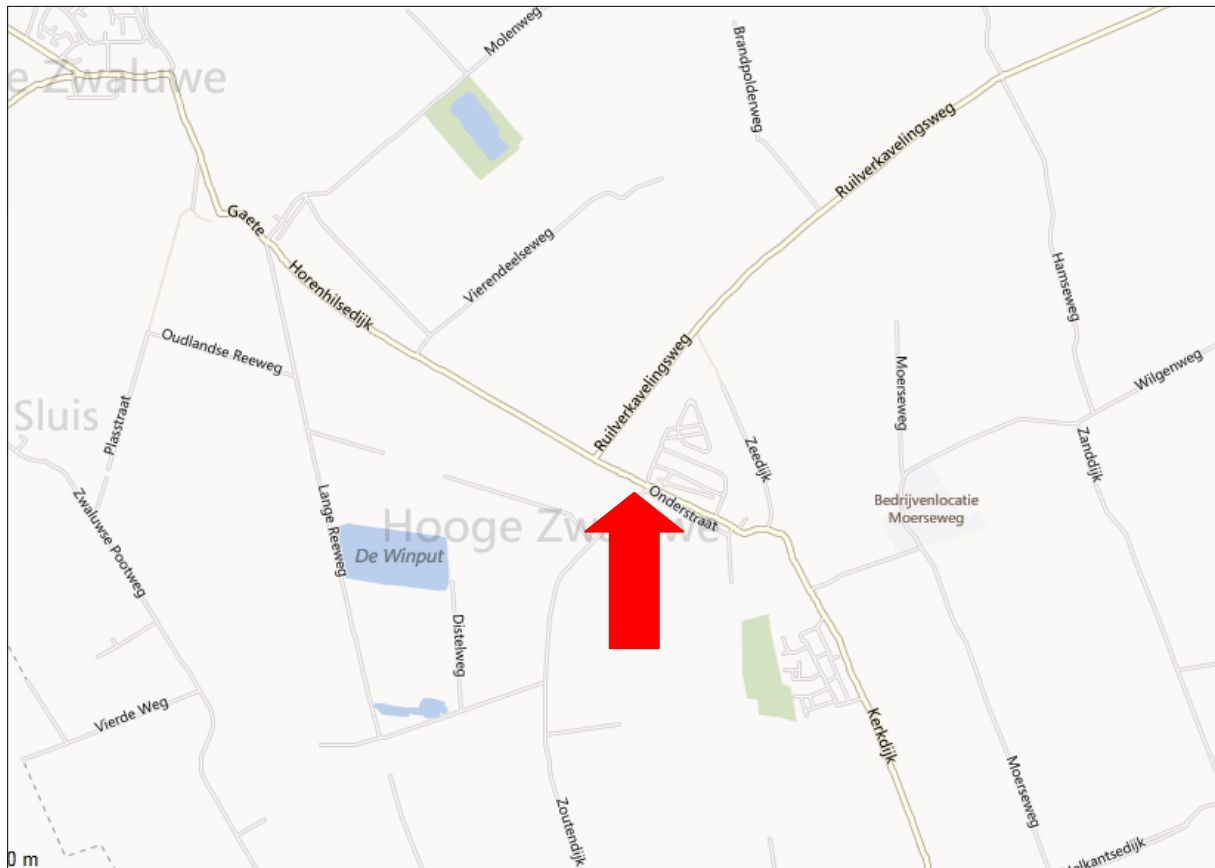
Tot het wijzigingsplan behoren de planregels, de verbeelding en de toelichting. In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden geregeld. Op de verbeelding is de bestemming in het plangebied weergegeven. Deze bestemming is gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. De toelichting geeft een uitgebreide omschrijving van het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 en alle relevante aspecten.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Hooze Zwaluwe (gemeente Drimmelen). Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hooze en Lage Zwaluwe, sectie I, nummer 1186. Op de luchtfoto van afbeelding 1.1 en de topografische kaart van afbeelding 1.2 is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 1.2 Topografische kaart

1.3 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de planopzet. Hoofdstuk drie gaat in op het beleidskader dat op het verzoek van toepassing is. De verantwoording met betrekking tot planologisch relevante aspecten is opgenomen in hoofdstuk vier. Hoofdstuk vijf beschrijft de juridische planopzet en de toelichting wordt in hoofdstuk zes afgesloten met een analyse van de uitvoerbaarheid.

2. Planopzet

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan de Horenhilsedijk is gelegen binnen de bebouwde kom van Hooge Zwaluwe. Op het perceel bevinden zich momenteel een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en voorzieningen ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij. De bebouwing is in gebruik als dierenverblijf en voor opslag van hooi, stro, machines en materialen. De foto's van afbeeldingen 2.1 en 2.2 geven de huidige situatie weer. In 2008 is door het college van B&W een vergunning afgegeven voor vervangende nieuwbouw van een paardenstal/bergruimte. Van de bouwmogelijkheid die deze vergunning biedt is tot op heden geen gebruik gemaakt.



Afbeelding 2.1 Vooraanzicht plangebied



Afbeelding 2.2 Straatbeeld Horenhilsedijk in oostelijke richting

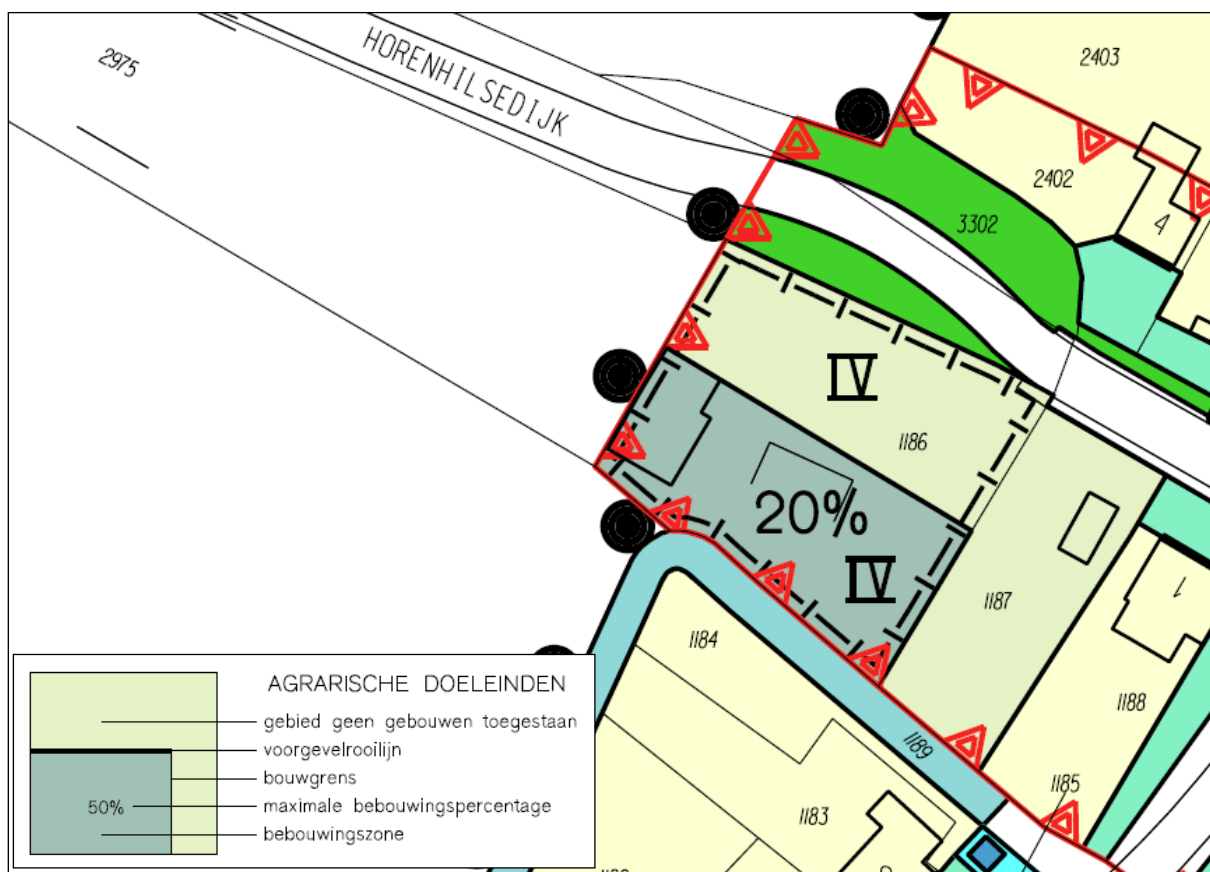
In tabel 2.1 is de omvang van bebouwing en verhardingen in de huidige situatie weergegeven.

Omschrijving	Oppervlakte (m2)
Landbouwschuur	200
Fundering paardenstal	115
Oprit/erfverharding	225
Totaal	540

Tabel 2.1 Bestaande omvang bebouwing en verhardingen

2.2 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe en heeft de bestemming agrarische doeleinden. Op een gedeelte van het perceel zijn geen gebouwen toegestaan. Het overige perceelsgedeelte mag voor 20% bebouwd worden. Voor het perceel is de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid IV' opgenomen. Een en ander is weergegeven op afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3 Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 9.3 bevoegd de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid IV' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'.

2.3 Toekomstige situatie

Op het perceel wordt in de nieuwe situatie een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. Afbeelding 2.4 geeft een beeld van de nieuwe situatie. Het streven is de nieuwe vrijstaande woning in te passen in het straatbeeld. Vanwege de grote variatie in huidige bebouwing aan de Horenhilsedijk, bestaat geen dwingende voorkeur voor een bepaalde bouwstijl. De initiatiefnemers streven naar een harmonieuze inpassing van het project in de omgeving. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het beschermd dorpsgezicht, zal het bouwplan bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De woning wordt ter plaatse van de bestaande verharde oprit ontsloten op de Horenhilsedijk.



Afbeelding 2.4 Situatietekening nieuwe situatie

In tabel 2.2 is de omvang van bebouwing en verhardingen in de nieuwe situatie opgenomen.

Omschrijving	Oppervlakte (m2)
Woonhuis	150
Bijgebouw	75
Oprit/erfverharding	300
Totaal	525

Tabel 2.2 Nieuwe omvang bebouwing en verhardingen

2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Artikel 9.3 van het vigerende bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe geeft weer dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven aanduiding ‘gebied met wijzigingsbevoegdheid IV’ geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming ‘Woondoeleinden’. Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen, moet worden voldaan aan de voorwaarden 1 tot en met 7 die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt geanalyseerd of voldaan kan worden aan deze voorwaarden.

- Op de kaart dient een bebouwingszone met voorgevelrooilijn te worden aangegeven;
Toetsing: De nieuwe woning wordt gebouwd in lijn met de bestaande, ten oosten gelegen woning aan de Horenhilsedijk 1. Op de verbeelding van het wijzigingsplan zal een bouwvlak en een voorgevelrooilijn worden opgenomen. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- Er mag binnen het op de plankaart aangegeven gebied met de aanduiding ‘gebied met wijzigingsbevoegdheid IV’ maximaal één woning worden gerealiseerd;
Toetsing: Het initiatief voorziet in de bouw van één woning. De planregels en verbeelding bieden de mogelijkheid voor de bouw van niet meer dan één woning. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- Op de plankaart dient het maximaal aantal woningen te worden aangegeven;
Toetsing: De planregels en verbeelding bieden de mogelijkheid voor de bouw van niet meer dan één woning. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- Aangetoond dient te worden dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte;
Toetsing: Het gemeentelijk parkeerbeleid bepaalt dat bij een vrijstaande woning voorzien moet worden in minimaal 1,8 parkeerplaatsen op eigen terrein. De nieuwe woning is gelegen op een perceel van circa 1.300 m², met een eigen brede oprit. Er wordt op eigen terrein voorzien in twee parkeerplaatsen, zodat het gebruik van de openbare weg voor parkeren niet noodzakelijk is. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- Er dient in voorafgaand onderzoek te zijn aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot:
 - Mogelijk aanwezige planten- en diersoorten die worden beschermd door de Flora- en faunawet of andere wetgeving;
Toetsing: Het plangebied wordt intensief gebruikt voor de hobbymatige paardenhouderij. Er zijn geen aanwijzingen dat zich op de locatie beschermde

planten- of diersoorten bevinden. De heer en mevrouw Van Praet hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren een quickscan flora en fauna. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- b. 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 onderwerp wordt voorafgaand aan het nemen van een beslissing het waterschap geraadpleegd;

Toetsing: Het initiatief leidt niet tot een toename van de verharde oppervlakte, vanwege de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp wijzigingsplan voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het wijzigingsplan. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- c. De bodemsituatie van het perceel;

Toetsing: De heer en mevrouw Van Praet hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- d. Hinder van en voor omliggende bedrijven;

Toetsing: In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven die kunnen worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve afstand van de nieuwe woning tot bedrijvigheid, zodat geen sprake zal zijn van overlast of beperkingen voor de bedrijfsvoering. Voor bedrijven geldt bovendien dat burgerwoningen aanwezig zijn, op kortere afstand dan het plangebied. De bouw van een woning binnen het plangebied vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. Door het definitief beëindigen van de agrarische activiteiten aan de Horenhilsedijk 5, kan het woon- en leefklimaat voor direct omwonenden verbeteren. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- e. De financieel-economische uitvoerbaarheid, waarbij onder andere door middel van een planschaderisicoanalyse en, voor zover noodzakelijk, een plan ter dekking van planschadekosten, dient te worden aangetoond dat de wijziging in financiële zin uitvoerbaar is;

Toetsing: De heer en mevrouw Van Praet hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse, waaruit blijkt dat naar verwachting geen sprake is van te vergoeden planschade. In de anterieure overeenkomst die wordt gesloten met gemeente Drimmelen, wordt een bepaling opgenomen over eventueel te vergoeden planschade. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

6. De agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;

Toetsing: De voormalige paardenstal wordt van het plangebied verwijderd. Momenteel is van deze paardenstal alleen de fundering en betonvloer met een oppervlakte van circa 115 m² aanwezig. De verleende vergunning voor het bouwen van de paardenstal wordt schriftelijk ingetrokken, voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld. De loods met een oppervlakte van 200 m² wordt eveneens van het terrein verwijderd. In de anterieure overeenkomst met gemeente Drimmelen wordt opgenomen dat de loods moet worden gesloopt, binnen één jaar na het onherroepelijke worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bij deze bepaling is een boetebeding opgenomen. Op deze wijze kan de loods tijdens de

bouwwerkzaamheden worden gebruikt voor opslag van machines en bouwmaterialen en is gewaarborgd dat de loods nadien gesloopt wordt. Mogelijk wordt een gedeelte van de loods (75 m²) behouden om in de nieuwe situatie als bijgebouw dienst te doen. Er wordt aan deze voorwaarde voldaan.

7. De voorschriften van de bestemming 'Woondoeleinden' uit het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (2005) worden van toepassing verklaard.
Toetsing: In het wijzigingsplan wordt aan het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' toegekend. De inhoud van de planregels wordt afgeleid van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Er wordt aan deze voorwaarde voldaan.

De conclusie luidt dat het initiatief kan voldoen aan alle voorwaarden die gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze is opgenomen in artikel 9.3 van het vigerende bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (2005). Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming. Deze principebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brief van 26 november 2014 met kenmerk 14uit08106.

3. Beleid

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid met een ruimtelijke component aan bod, dat van belang is voor het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Drimmelen. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

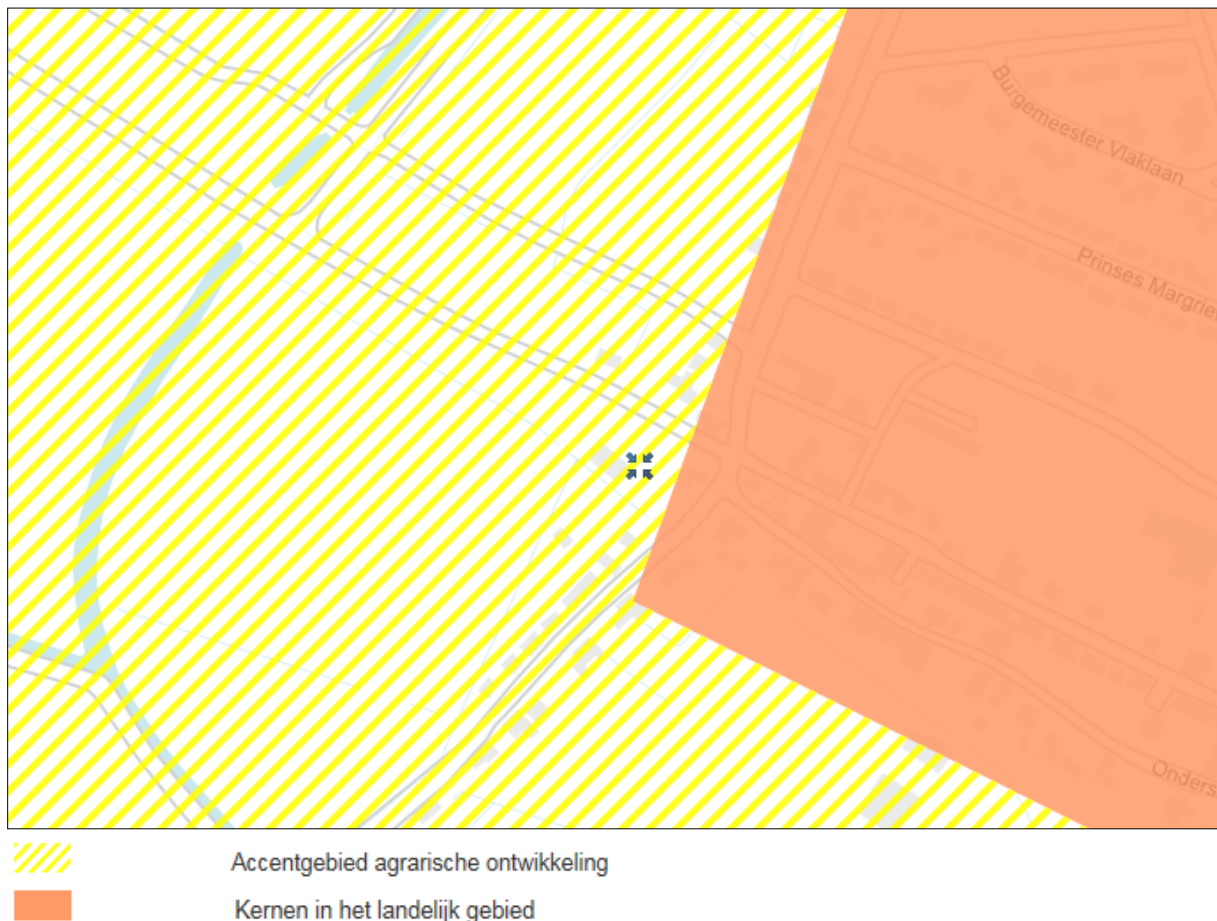
3.2 Provinciaal beleid

Het relevante beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij.

Op de bij de Structuurvisie behorende structurenkaart die is weergegeven op afbeelding 3.1 is het gebied aangeduid als accentgebied agrarische ontwikkeling. Het plangebied ligt direct tegen de aanduiding kernen in het landelijk gebied. Gezien de oppervlakte en ligging van de locatie binnen de bebouwde kom van Hooge Zwaluwe, is het plangebied niet geschikt voor agrarische ontwikkelingen.



Afbeelding 3.1 Structurenkaart SVRO

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er

bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar geen sprake is van een veehouderij en de agrarische activiteiten al geruime tijd geleden zijn gestaakt.

Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is op 7 februari 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Afbeelding 3.2 geeft weer dat het plangebied aan de Horenhilsedijk 5 is gelegen in bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. Het plangebied heeft geen aanduidingen op de themakaarten cultuurhistorie, agrarische ontwikkelingen, water en natuur en landschap.



Afbeelding 3.2 Themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte

Bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Artikel 4 van de Verordening geeft de regels voor bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.2 stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Artikel 4.3 stelt dat voor de nieuwbouw van woningen plancapaciteit voor woningbouw beschikbaar moet zijn. De bouw van één woning in de kern Hooge Zwaluwe past binnen het gemeentelijk

woningbouwprogramma. Met de bouw van deze woning was door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan reeds rekening gehouden. Het college van B&W heeft dat bevestigd door het doen van een positieve principe uitspraak.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Het voorliggende initiatief omvat het vestigen van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, namelijk wonen. Deze ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, zodat artikel 3.1 van de Verordening ruimte niet van toepassing is. Desondanks wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied bevorderd door het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bouwen van een bij de omgeving passende vrijstaande woning met bijgebouw en het aanbrengen van groenstructuren op de perceelsranden. Aan het principe van zuinig ruimtegebruik wordt voldaan door de ontwikkeling te situeren binnen bestaand stedelijk gebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van de vigerende agrarische bestemming, zodanig dat de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk wordt. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zodat artikel 3.2 niet van toepassing is. Desondanks wordt het plangebied in de nieuwe situatie op de perceelsranden voorzien van groenstructuren. De landschappelijke inpassing kan worden gewaarborgd door deze op te nemen in de anterieure overeenkomst die de initiatiefnemers sluiten met gemeente Drimmelen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologische beleid van gemeente Drimmelen voor het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe, de toekomstvisie Drimmelen en de Structuurvisie 2033.

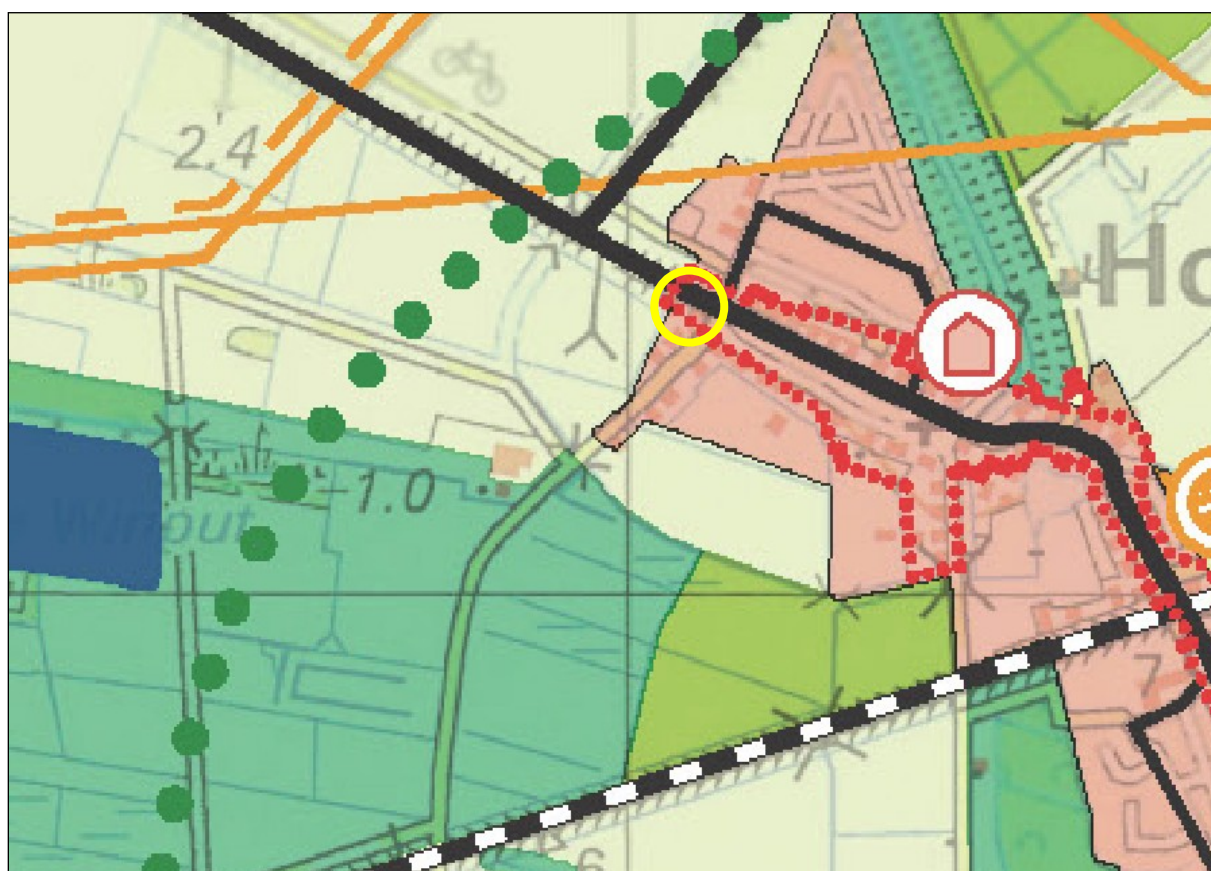
Bestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe (2005). In paragraaf 2.2 van deze toelichting is een omschrijving opgenomen van het vigerende bestemmingsplan.

De voor het initiatief relevante wijzigingsbevoegdheid is uitgewerkt in paragraaf 2.4. Het initiatief kan voldoen aan de voorwaarden die in het vigerende bestemmingsplan gesteld worden aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van één woning.

Structuurvisie 2033

De Structuurvisie 2033 is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2014 en geeft een doorkijk naar de gewenste situatie in 2033 en de mogelijke maatregelen om deze situatie te bereiken. De locatie Horenhilsedijk 5 is op de tot de structuurvisie behorend kaart opgenomen binnen de bestaande dorpskern. Afbeelding 3.3 geeft dit weer. De voorgenomen ontwikkeling, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in woondoeleinden, is een passende ontwikkeling voor een in de kern gelegen locatie.



Bestaand

Te ontwikkelen

- | | | |
|---|---|--|
|  |  | Dorpskern / woningbouw |
|  | | Primair agrarisch gebied |
|  | | Agrarisch gebied met gemengde functies met economische dragers |
|  | | Agrarisch gebied met landschapswaarden |
|  | | Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden |

Afbeelding 3.3 Kaart Structuurvisie 2033

Toekomstvisie Drimmelen

In maart 2011 is door de gemeenteraad de ‘Toekomstvisie Drimmelen, met het vizier op 2020’ vastgesteld. In de visie wordt een schets van de gemeente gegeven op drie aspecten: economie, de (openbare) ruimte en het sociale domein. In de komende jaren krijgt de gemeente te maken met een geringe krimp van het aantal inwoners, een sterke ontgroening en forse vergrijzing.

Bij het economisch aspect wordt gestreefd naar het versterken van de economische structuur, in het bijzonder door revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen en het verbeteren van de ontwikkelingskansen van de detailhandel, horeca en dienstverlening in alle kernen. Daarnaast wordt een actievere deelname aan regionale samenwerkingsverbanden beoogd en wil de gemeente de toeristisch-recreatieve sector stimuleren.

In het ruimtelijk domein staat het voorkomen van wateroverlast centraal. Daarnaast staat het versterken van de groenblauwe identiteit en verhoging van de kwaliteit van de leef- en woonfunctie voorop. De gemeente wil een veilig en leefbaar woonmilieu aanbieden en milieuhinderlijke bedrijvigheid zoveel mogelijk uitplaatsen.

Ten aanzien van het sociale domein geldt met name het behouden en versterken van de voorzieningen in de diverse kernen van de gemeente. Naast het aanbieden van deze sociale infrastructuur wil de gemeente Drimmelen ook het verenigingsleven stimuleren.

Een schone en veilige leefomgeving draagt bij aan de leefbaarheid. Het definitief beëindigen van het agrarisch bedrijf in de bebouwde kom van Hooge Zwaluwe en het ter plaatse realiseren van een nieuwe woning is niet in strijd met de Toekomstvisie Drimmelen.

3.4 Conclusie

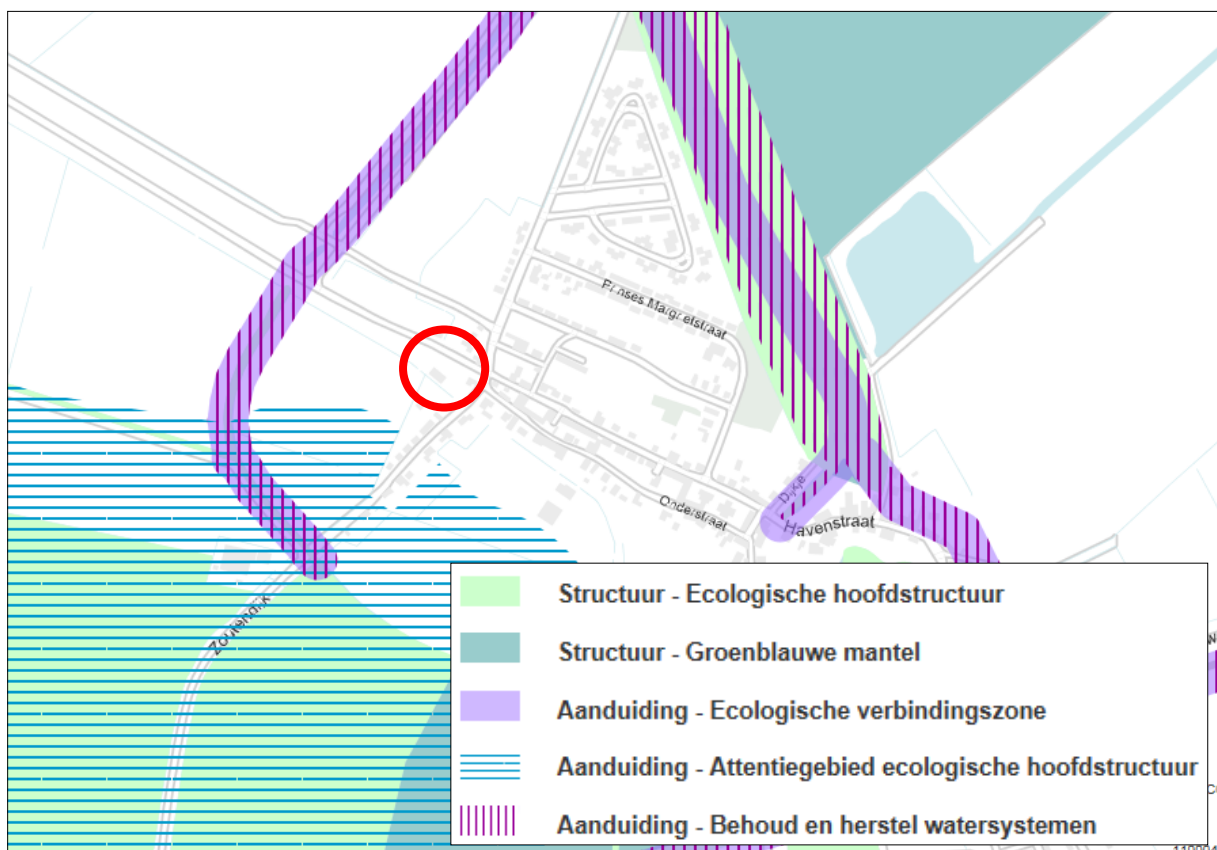
Het realiseren van een nieuwe woning met bijgebebouw past binnen de kaders van rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principe besluit genomen over de wijziging van de bestemming. Deze principebereidheid is schriftelijk bevestigd in de brief van 26 november 2014 met kenmerk 14uit08106.

4. Verantwoording

De voor het initiatief relevante planologische aspecten worden in dit hoofdstuk puntsgewijs geanalyseerd. Het betreft de aspecten flora en fauna, archeologie, bodemkwaliteit, water, luchtkwaliteit, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen en verkeer en parkeren.

4.1 Flora en fauna

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het grootste deel zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Gemeenten dienen de EHS in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Het plangebied aan de Horenhilsedijk is niet gelegen in of in de directe nabijheid van de EHS of in attentiegebied EHS en valt niet onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Afbeelding 4.1 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weer.



Afbeelding 4.1 Kaart natuur en landschap Verordening ruimte

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

In de huidige situatie is het perceel aan de Horenhilsedijk intensief in gebruik voor hobbymatige paardenhouderij. Er zijn geen aanwijzingen dat zich op de locatie beschermde planten- of diersoorten bevinden. De heer en mevrouw Van Praet hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren van een quickscan flora en fauna.

Op 2 april 2015 is het plangebied door Ecologisch Adviesbureau Cools onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. De conclusie van het onderzoek luidt, dat de aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora- en faunawet voor de geplande activiteiten niet noodzakelijk is:

- voor soorten die zijn opgenomen in tabel 1 en binnen het plangebied (kunnen) voorkomen, zoals de huisspitsmuis;
- als het slopen van een groot deel van de loods plaats vindt buiten de periode april-oktober.

De volledige rapportage met de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

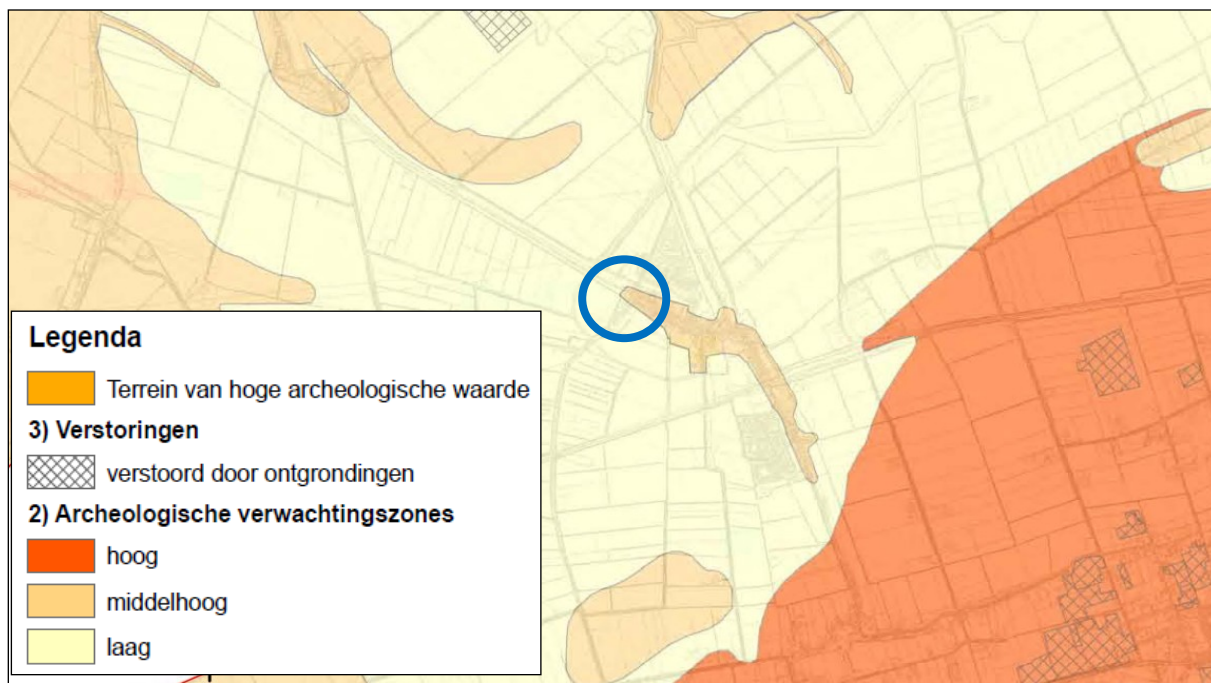
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Een gemeente is verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. In 2010 is de Erfgoedkaart Drimmelen opgesteld. Deze Erfgoedkaart bestaat uit verschillende archeologische rapporten en kaarten. Op basis van de Erfgoedkaart kunnen concrete beleidskeuzes gemaakt worden over het in te stellen beschermingsniveau. Dit hangt af van de omvang van het project en de mate van bodemverstoring. Deze concrete beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Nota Archeologie en de Archeologieverordening die in januari en maart 2013 door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

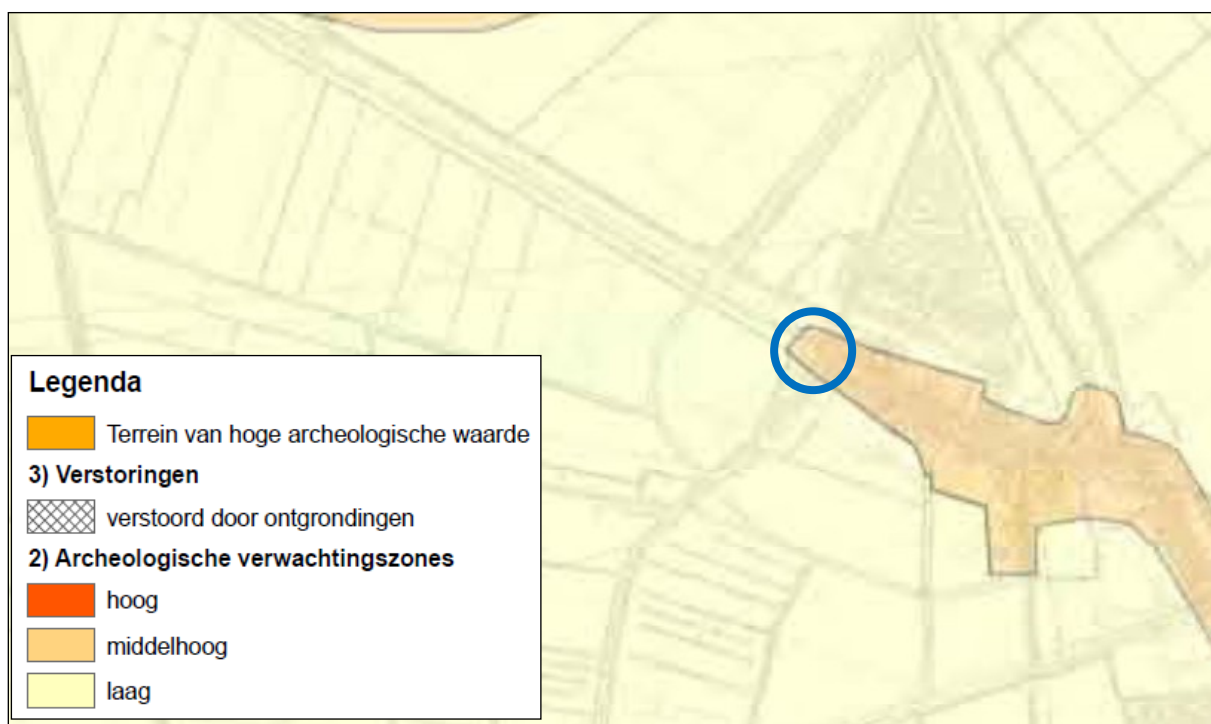
Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Afbeeldingen 4.2 en 4.3 geven dit weer. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan, indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter onder het maaiveld en een planoppervlak heeft van 1.000 m² of meer. Daarvan is bij het voorliggende initiatief geen sprake.

In het voorontwerpbestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe dat recent ter inzage heeft gelegen, is aan bepaalde gebieden de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende middelhoge archeologische (verwachtings)waarden. In de planregels is bepaald dat voorwaarden gelden voor bouwwerken groter dan 1.000 m², waarbij de bodem dieper geroerd wordt dan 0,5 meter onder het maaiveld. Het initiatief beperkt zich tot een kleinere te bebouwen oppervlakte, zodat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In zijn algemeenheid geldt dat de initiatiefnemers bij bodemverstorende activiteiten alert dienen te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding gemaakt te worden conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg.



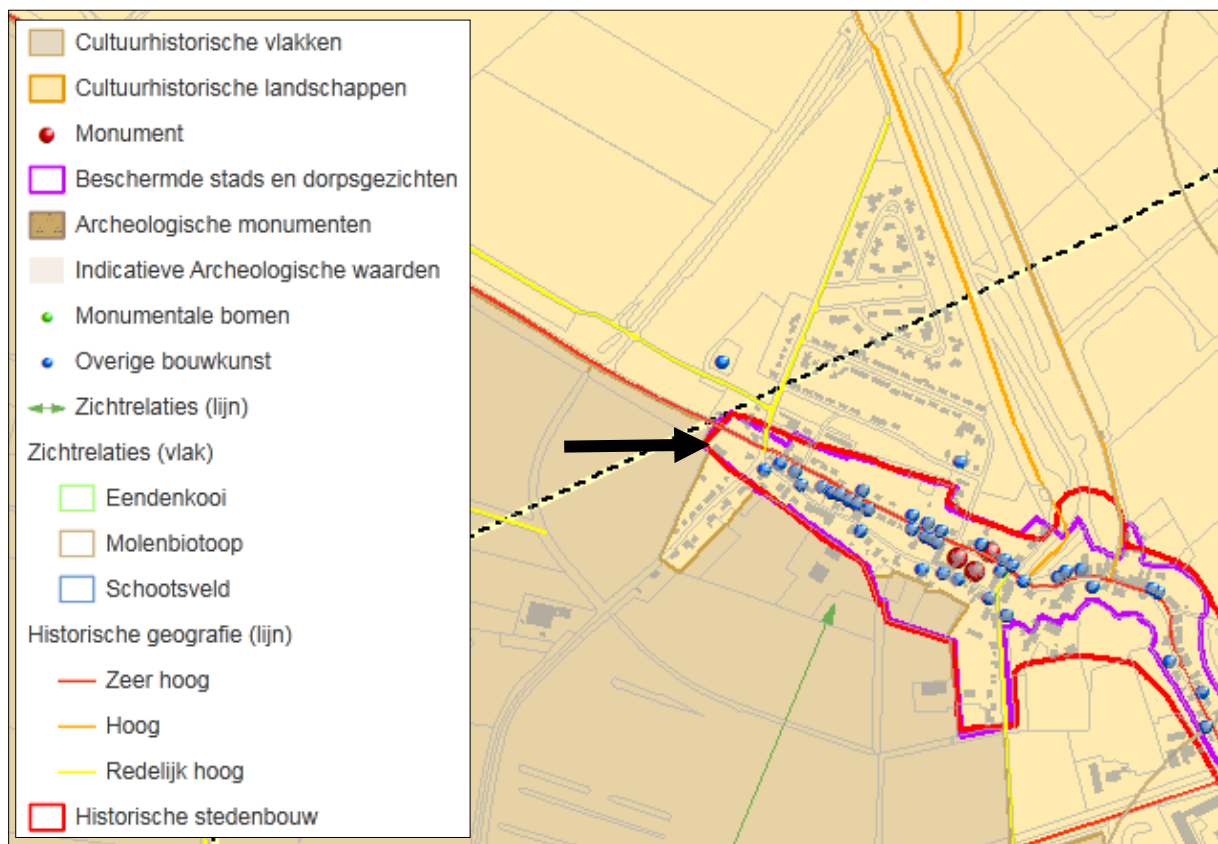
Afbeelding 4.2 Uitsnede archeologie beleidskaart



Afbeelding 4.3 Detail uitsnede archeologie beleidskaart

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (art. 3.6.1 lid 2) gewijzigd. Ook voor cultuurhistorie moet in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is conform de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel. Afbeelding 4.4 geeft een uitsnede uit de CHW weer.

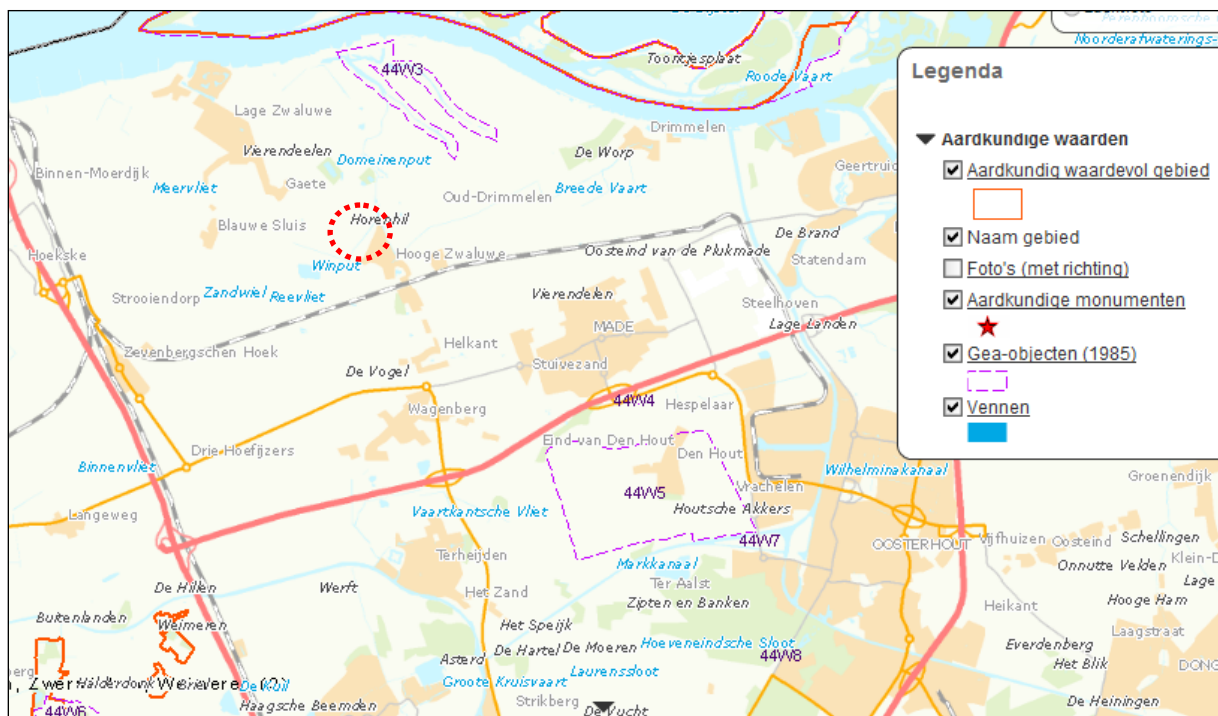


Afbeelding 4.4 Cultuurhistorische waardenkaart

De bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bezitten geen hoge cultuurhistorische waarde. De locatie maakt onderdeel uit van het historische dijklint van Hooge Zwaluwe. Het vervangen van de bedrijfsgebouwen door een in het historisch dijklint passende woning met bijgebouw kan een positieve bijdrage leveren aan het aspect cultuurhistorie.

Het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming 'Wonen', mede bestemd voor het behoud van het beschermd dorpsgezicht in de vorm van de ter plaatse bestaande cultuurhistorische waardevolle elementen, doorzichten, patronen en gebieden. Aan bouwen en slopen worden voorwaarden gesteld, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van aardkundige waarden waarmee rekening dient te worden gehouden, is de Aardkundige waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. In afbeelding 4.5 met een uitsnede uit de Aardkundige waardenkaart staan de aardkundig waardevolle gebieden in de omgeving van het bedrijf weergegeven. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de gebieden Biesbosch (ten noorden) en Weimeren (ten zuidwesten). De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op aardkundige waarden.



Afbeelding 4.5 Uitsnede aardkundige waardenkaart

4.3 Bodemkwaliteit

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

In maart 2015 heeft Inventerra een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) verricht op de locatie aan de Horenhilsedijk 5 te Hooge Zwaluwe. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en bepalen of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik. Het verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd vanwege het aantreffen van asbesthoudend materiaal in het aanwezige puinpad en heeft tot doel het vaststellen of de verdenking van een verontreiniging met asbest op het overige onverharde terreindeel terecht is.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en de licht tot matig verhoogde concentraties xylenen en barium in het grondwater.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK in de grond worden toegeschreven aan de bijmenging met bodemvreemd materiaal. De matig verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt vooralsnog beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. Voor de licht verhoogde concentratie xyleen in het grondwater is geen verklaring.

De aangetoonde gehalten in de grond zijn dusdanig licht verhoogd dat het verrichten van aanvullend onderzoek, al dan niet volgens een aangepaste onderzoeksstrategie, niet noodzakelijk wordt geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terreindeel buiten het puinpad geschikt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Gezien de zeer ruime overschrijding van de interventiewaarde kan worden aangenomen dat het puinpad verontreinigd is met asbest. Omdat het puinpad in de huidige situatie onverhard is en gezien de hoeveelheid asbest in de fijne fractie, is een spoedige sanering van het puinpad noodzakelijk. Hierbij heeft het geheel verwijderen van het puinpad de voorkeur boven afdekken.

De volledige rapportage met de resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. In opdracht van de heer en mevrouw Van Praet is het puinpad door een gespecialiseerd bedrijf verwijderd en is een nieuwe oprit aangelegd. De sanering van het puinpad vormt geen belemmering voor de planologische procedure.

4.4 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

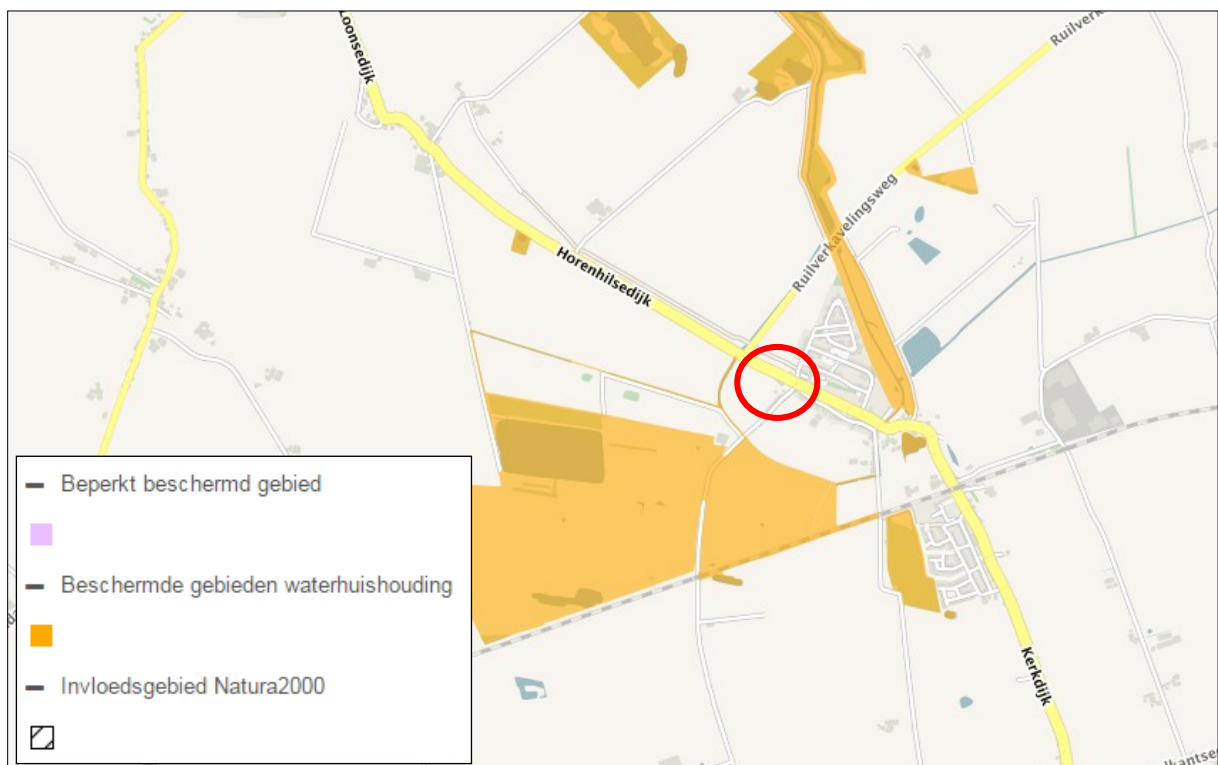
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 oktober 2010 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.
- Een betere waterveiligheid door preventie. Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding. De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP) ‘Waar water werkt en leeft’. Dit plan bevat het strategisch waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een zesjarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de KRW. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het PWP heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op Europees niveau zijn in dat verband de KRW, natuurbeleid en zwemwaterbeleid van invloed. Op Rijksniveau speelt vooral de Waterwet een rol, omdat die wet de verantwoordelijkheden regelt in het waterbeheer en de hoofdrichting bepaald van het waterbeleid. Op provinciaal niveau geeft de Structuurvisie ruimtelijke ordening de kaders voor het ruimtelijke beleid.

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een

watersysteembenadering. Het waterschap heeft waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheersplan en de drie Brabantse waterschappen hebben met de Keur een gezamenlijke verordening. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. Afbeelding 4.6 bevat een uitsnede uit de Keurkaart Beschermde Gebieden. Hierop is weergegeven dat het plangebied geen specifieke aanduiding heeft.

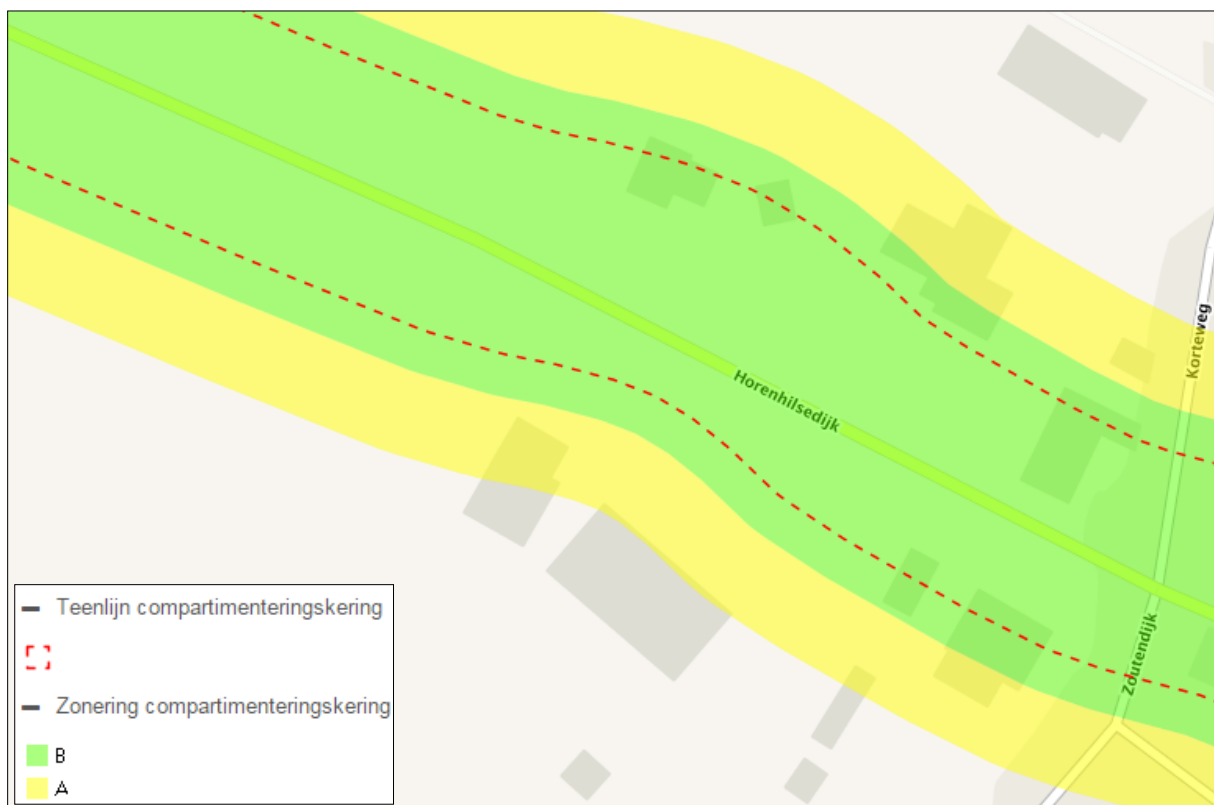


Afbeelding 4.6 Keurkaart beschermde gebieden

De drie Brabantse waterschappen hebben hun Keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' die sinds 1 maart 2015 van kracht is. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlakte onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Kleine plannen betreffen een toename van de verharde oppervlakte van 2.000 tot 10.000 m². Voor grote plannen is een waterhuishoudkundig onderzoek door de

initiatiefnemer noodzakelijk. Er worden geen compenserende maatregelen geëist bij een toename van de verharde oppervlakte met minder dan 2.000 m².

Het plangebied is deels gelegen binnen de aanwezige compartimenteringskering Horenhilsedijk. Afbeelding 4.7 geeft een uitsnede weer uit de kaart Legger waterkeringen. Werkzaamheden in de grond en het verhogen of verlagen van het maaiveld binnen de zonering van de waterkering zijn volgens de Keur van het waterschap vergunningplichtig.



Afbeelding 4.7 Legger waterkeringen

Aan de achterzijde (zuidzijde) van het plangebied ligt een watergang die in de legger van het waterschap is opgenomen als een categorie A oppervlaktewaterlichaam. Volgens de legger ligt er voor het grootste gedeelte een beschermingszone van één meter vanaf de insteek langs de waterloop. Dit betreft het gedeelte langs het perceel waarvan het waterschap grondeigenaar is. Voor het zuidwestelijk deel geldt over een lengte van circa 14 meter langs het categorie A oppervlaktewater een beschermingszone van vijf meter breed vanaf de insteek. Binnen de beschermingszone gelden beperkingen voor het gebruik. De zone dient vrij van obstakels te zijn, ten behoeve van het onderhoud van de waterloop. Binnen de beschermingszone is de Keur van het waterschap van kracht.

4.1.2 Horenhilsedijk 5: bestaande situatie

Het plangebied aan de Horenhilsedijk is gelegen binnen de bebouwde kom van Hooge Zwaluwe. Op het perceel bevindt zich momenteel voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met voorzieningen die gebruikt worden ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij. De bebouwing is in gebruik als dierenverblijf en voor opslag van hooi, stro, machines en materialen. De totale verharde oppervlakte bedraagt 540 m². Er is in de huidige situatie geen

sprake van afvalwater. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het slotenstelsel in de omgeving van het plangebied.

4.1.3 Horenhilsedijk 5: voorgenomen ontwikkeling

Het initiatief betreft het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw. Tabel 5.1 geeft een schematisch overzicht van de verharde oppervlakte in de bestaande en nieuwe situatie.

Omschrijving	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Woonhuis	0	150
Bijgebouw	0	75
Loods	200	0
Paardenstal	115	0
Oprit/erfverharding	225	300
Totaal verhard	540	525

Tabel 5.1 Verharde oppervlakte in m2

Bij uitbreiding van de verharde oppervlakte van meer dan 2.000 m2 eist het waterschap compenserende maatregelen. Het voorliggende initiatief leidt tot een beperkte afname van de verharde oppervlakte. Er is geen sprake van negatieve effecten op het watersysteem en het nemen van compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

Hergebruik van hemelwater is in de nieuwe situatie beperkt mogelijk, door het plaatsen van een regenton bij de woning. Het opvangen regenwater kan benut worden voor het begieten van tuinplanten.

Bij de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw van de woning met bijgebouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Het hemelwater is niet vervuild, zodat het kan infiltreren in de bodem of worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In de huidige situatie is geen sprake van huishoudelijk afvalwater. In de toekomstige situatie wordt het afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. De nieuwe woning wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, conform de eisen van het waterschap.

In de planvorming is rekening gehouden met de aanwezige compartimenteringskering. Het noordelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming 'Wonen', mede bestemd voor de waterkering. In de planregels is opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning pas kan worden verleend, nadat het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies heeft ingewonnen bij het waterschap. Op deze wijze zijn de belangen van de kering gewaarborgd. Voor met de bouw samenhangende werkzaamheden in de grond zal op basis van de Keur een vergunning worden aangevraagd.

In de planvorming is rekening gehouden met de categorie A watergang. Het bouwvlak is gelegen buiten de beschermingszone van één, respectievelijk vijf meter breed, zodat het oprichten van bebouwing binnen deze zone niet mogelijk is. De initiatiefnemers zullen de beschermingszone ook anderszins vrij houden van obstakels.

4.1.4 Conclusie

Het plangebied aan de Horenhilsedijk 5 ligt in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta. Uit bovenstaande analyse blijkt dat het initiatief leidt tot een beperkte afname van de verharde oppervlakte. Er is geen sprake van negatieve effecten op het watersysteem en het nemen van compenserende maatregelen is niet noodzakelijk. Waterschap Brabantse Delta heeft het initiatief in het kader van het wettelijk vooroverleg beoordeeld. Het wateradvies is positief, onder voorbehoud dat de begrenzing van de aanduiding Waterstaat-Waterkering wordt aangepast en de toelichting wordt aangepast op de aspecten afvoer van hemelwater, waterkering en categorie A waterloop. De opmerkingen van het waterschap zijn in het voorliggende wijzigingsplan verwerkt.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de ‘Wet luchtkwaliteit’ en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 3% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de NIBM grens overschreden wordt bij 500

woningen of meer (met minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw. Het project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Akoestiek

Conform de Wet geluidhinder (Wgh, 2007) bevindt zich aan beide zijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voordat geluidgevoelige objecten, zoals woningen, kunnen worden gerealiseerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving.

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van B&W bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast is in het Bouwbesluit 2003 aangegeven wat de karakteristieke geluidwering dient te zijn om voor verblijfsgebieden een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen van 33 dB.

De Horenhilsedijk is een met klinkers verharde weg. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en ter plaatse is een maximumsnelheid van 30 km per uur van kracht. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van provinciale wegen en rijkswegen. Vanwege de maximumsnelheid van 30 km per uur is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt vanzelfsprekend gebruik gemaakt van moderne materialen en technieken, bijvoorbeeld dubbel glas en dakisolatie. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning dat de voorgevelrooilijn op een afstand van circa 10 meter uit de weg is gesitueerd. Naar verwachting voldoet de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woning aan de voorkeursgrenswaarde.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (VNG, 2009) zijn richtafstanden opgenomen tussen hinderlijke functies, in de vorm van gevaar, geluid, geur en stof, en gevoelige functies. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het voorliggende initiatief maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk. Er dient bepaald te worden of de nieuwe woning zich binnen de richtafstanden van bestaande bedrijven bevindt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven die kunnen zorgen voor hinder of kunnen worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve afstand van de nieuwe woning tot bedrijvigheid, zodat geen sprake zal zijn van overlast of beperkingen voor de bedrijfsvoering.

Voor bedrijven geldt bovendien dat burgerwoningen aanwezig zijn, op kortere afstand dan het plangebied. De bouw van een woning binnen het plangebied vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

De afstand van het plangebied tot omliggende woningen bedraagt minder dan 25 meter. De agrarische bedrijfsactiviteiten die op basis van de vigerende agrarische bestemming mogelijk zijn, voldoen niet aan de indicatieve afstanden. Door het definitief beëindigen van de agrarische activiteiten aan de Horenhilsedijk 5 draagt het initiatief bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat voor direct omwonenden.

4.8 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. Het gebruik als woning omvat niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Uit de risicokaart van provincie Noord-Brabant blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen gelegen zijn waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.9 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Kern Hooze Zwaluwe en het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van deze verbeeldingen wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Dat is bevestigd door de initiatiefnemers, die van de plaatselijke situatie goed op de hoogte zijn. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via een bestaande verharde oprit ontsloten op de Horenhilsedijk. Deze met klinkers verharde weg verbindt de kernen Hooze en Lage Zwaluwe. Via de Raadhuisstraat en Kerkdijk is de provinciale weg N285 goed bereikbaar. De aanwezige infrastructuur voldoet voor het afwikkelen van de verkeersbewegingen.

Het initiatief leidt ten opzichte van een reguliere agrarische bedrijfsvoering niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Horenhilsedijk. De verkeersbewegingen die samenhangen met de huisvesting van één gezin vormen een klein aandeel van het totaal aantal verkeersbewegingen op de Horenhilsedijk. Extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht.

In de nieuwe situatie is het perceel voorzien van een brede oprit en worden op eigen terrein twee parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee voldoet het initiatief ruimschoots aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de CROW parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen bij een vrijstaande woning. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren of manoeuvreren.

5. Juridische planopzet

5.1 Wijzigingsplan

Het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het wijzigingsplan sluit aan bij het moederplan bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (2005) van de gemeente Drimmelen. Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 9.3 van het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding ‘gebied met wijzigingsbevoegdheid IV’ de agrarische bestemming te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van één woning.

Het wijzigingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsgericht plan. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, namelijk inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Voor de inhoud, die in paragraaf 5.2 wordt toegelicht, is aansluiting gezocht bij het moederplan.

5.2 Toelichting op planregels en verbeelding

Voor het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 vormen de regels van het vigerende bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (2005) de inhoudelijke basis. De vorm en opbouw van het wijzigingsplan sluiten aan bij het voorontwerpbestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe, dat recent ter inzage heeft gelegen.

Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken.

In het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 is sprake van de bestemming ‘Wonen’. De regels voor deze bestemming zijn opgenomen in artikel 3. Het volledig plangebied met een oppervlakte van 1.300 m² heeft de bestemming ‘Wonen’. Er is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 750 m² dat mogelijkheden biedt voor het bouwen van één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken.

Het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming ‘Wonen’, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende middelhoge archeologische (verwachtings)waarden. Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m², waarbij de bodem dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld wordt geroerd, zijn alleen na het uitvoeren van een archeologisch onderzoek mogelijk.

Het volledig plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming ‘Wonen’, mede bestemd voor het behoud van het beschermd dorpsgezicht in de vorm van de ter plaatse bestaande cultuurhistorische waardevolle elementen, doorzichten, patronen en gebieden. Aan bouwen en slopen worden voorwaarden gesteld, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Het noordelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waterstaat-Waterkering’. Deze gronden zijn mede bestemd voor de waterkering. In de planregels is opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning pas kan worden verleend, nadat het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies heeft ingewonnen bij het waterschap. Op deze wijze zijn de belangen van de kering gewaarborgd.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ geven de regels met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen.

In de ‘algemene gebruiksregels’ is opgenomen wat onder strijdig en gebruik wordt verstaan.

De ‘algemene afwijkingsegels’ regelen dat het bevoegd gezag onder voorwaarden kan afwijken ten behoeve van geringe overschrijdingen, openbare nutsgebouwtjes en dergelijke, de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen.

In de ‘algemene wijzigingsregels’ is opgenomen dat het bevoegd gezag onder voorwaarden het plan kan wijzigen ten behoeve van gebouwen en bouwwerken van openbaar nut, geringe afwijkingen en overschrijding van bestemmingsgrenzen.

De ‘algemene procedureregels’ geeft de te volgen procedure weer bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsbevoegdheid.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsregels’ geeft het overgangsrecht weer voor bouwen en gebruik in strijd met het plan.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de uitwerking van het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 zijn de belangen van omwonenden meegewogen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd door een goede communicatie met omwonenden en de wettelijke procedure om te komen tot een vastgesteld wijzigingsplan. Het op de juiste wijze in het wijzigingsplan verwerken van eventuele inspraakreacties en zienswijzen, komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

Procedure

Gemeente Drimmelen heeft het voorontwerp wijzigingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de overleginstanties. Provincie Noord-Brabant en Gasunie Transport Services hebben geen opmerkingen bij het plan. Brandweer Midden- en West-Brabant heeft een tekstuele opmerking bij het aspect externe veiligheid. Deze opmerking is in de toelichting verwerkt. De regioarcheoloog verzoekt de toelichting aan te vullen bij het aspect cultuurhistorie. Deze opmerking is in de toelichting verwerkt. Waterschap Brabantse Delta heeft opmerkingen bij de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' en verzoekt de toelichting aan te vullen dan wel te wijzigen met betrekking tot de afvoer van hemelwater, de waterkering en de categorie A waterloop. De opmerkingen van het waterschap zijn op de verbeelding en in de toelichting verwerkt.

Op basis van het voorontwerp wijzigingsplan hebben de initiatiefnemers de omwonenden persoonlijk op de hoogte gebracht van de voorgenomen bestemmingswijziging. Een openbare informatiebijeenkomst wordt voor het relatief kleinschalige initiatief niet noodzakelijk geacht. De omwonenden hebben positief gereageerd op het plan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 5 juni tot en met 26 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht, zodat het wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Het vastgestelde wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 wordt opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het wijzigingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het wijzigingsplan Horenhilsedijk 5 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouw mogelijkheden zijn concreet in de regels van het wijzigingsplan weergegeven.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om mogelijke kosten op de initiatiefnemer te verhalen. De wet biedt de mogelijkheid in plaats van een exploitatieplan een anterieure overeenkomst te sluiten om het kostenverhaal te

regelen. Voor het voorliggende plan wordt in plaats van een exploitatieplan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat alle kosten van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemers komen. Daarnaast wordt onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Drimmelen op de initiatiefnemers verhaald kan worden. Voor de gemeente wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen.

Wagenberg, 18 augustus 2015

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlage 1 Quicksan flora en fauna

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek