

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe"



738.51
mei 2005

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe"

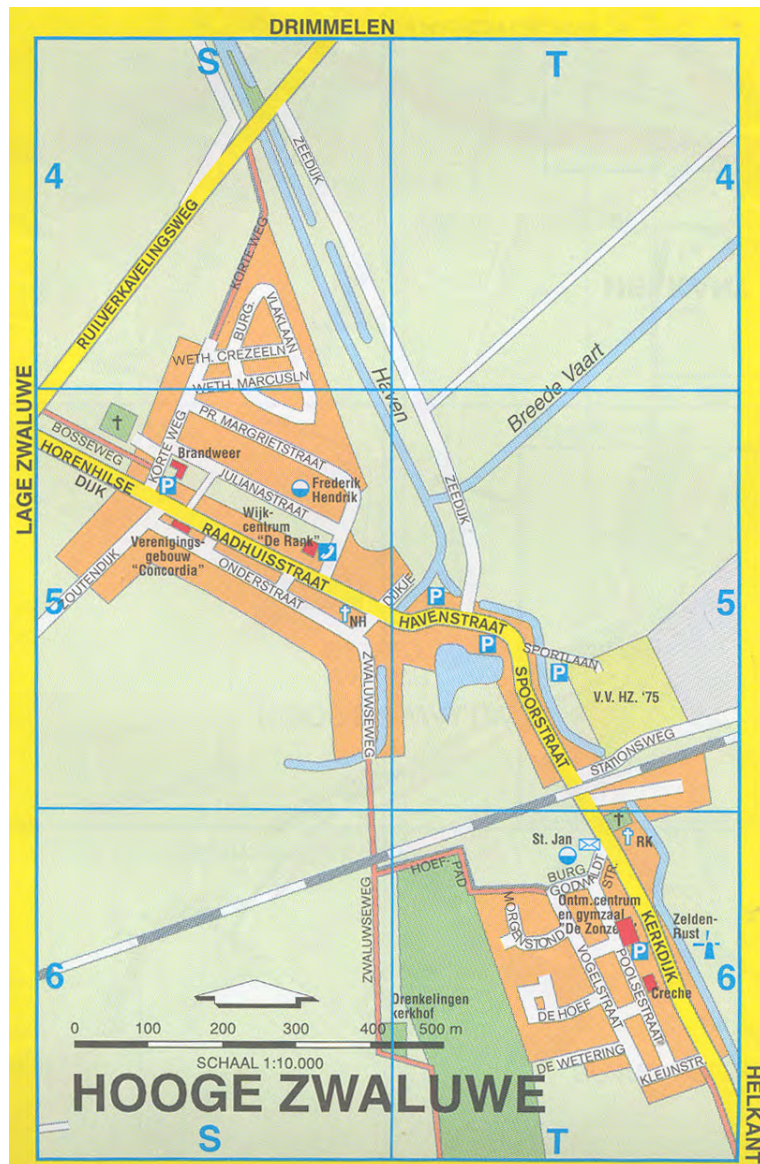
Inhoud:

1. toelichting
2. voorschriften
3. plankaart
blad : 0302
d.d. : 26.05.2005

Toelichting

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging Hooge Zwaluwe.....	5
1.3	Begrenzing plangebied	5
1.4	Vigerende plannen.....	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Ruimtelijk Beleidskader.....	7
2.1	Provinciaal beleid.....	7
2.2	Gemeentelijk beleid met betrekking tot Hooge Zwaluwe.....	9
3.	Ruimtelijke en functionele structuur	13
3.1	Ontstaansgeschiedenis	13
3.2	Stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.....	15
3.3	Ruimtelijke structuur.....	17
3.4	Groenstructuur en natuurwaarden.....	20
3.6	Functionele structuur.....	21
3.5	Verkeersstructuur	23
4.	Beheers- en ontwikkelingsvisie.....	25
4.1	Functioneel.....	25
4.2	Ruimtelijk.....	27
4.3	Beeldkwaliteit	28
4.4	Verkeer	28
5.	Uitvoeringsaspecten	29
5.1	Wet geluidhinder.....	29
5.2	Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)	29
5.3	Bodem.....	30
5.4	Waterhuishoudkundige aspecten.....	30
5.5	Archeologie	32
5.6	Kabels en leidingen	32
5.7	Economische uitvoerbaarheid	32
6.	Juridisch plan.....	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Kaart.....	33
6.3	Voorschriften	33
7.	Inspraak en overleg	37



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Drimmelen is momenteel bezig met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor haar kernen. Een bestemmingsplan regelt welke functies en bebouwing in een gebied zijn toegestaan, waar ze zijn toegestaan en binnen welke kaders zij zich kunnen ontwikkelen. In enkele kernen van de gemeente is momenteel nog een lappendeken aan bestemmingsplannen van kracht. De bouw- en gebruiksmogelijkheden in deze bestemmingsplannen (inclusief de partiële herzieningen) zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd. Zo worden in bepaalde bestemmingsplannen mogelijkheden geboden die in andere bestemmingsplannen niet zitten. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd in overeenstemming met de werkelijkheid. Ook zijn de inzichten, die een rol spelen bij het opstellen van een bestemmingsplan, in de loop der jaren veranderd. Bovendien maakt het gehanteerde taalgebruik de bestemmingsplannen niet altijd even toegankelijk.

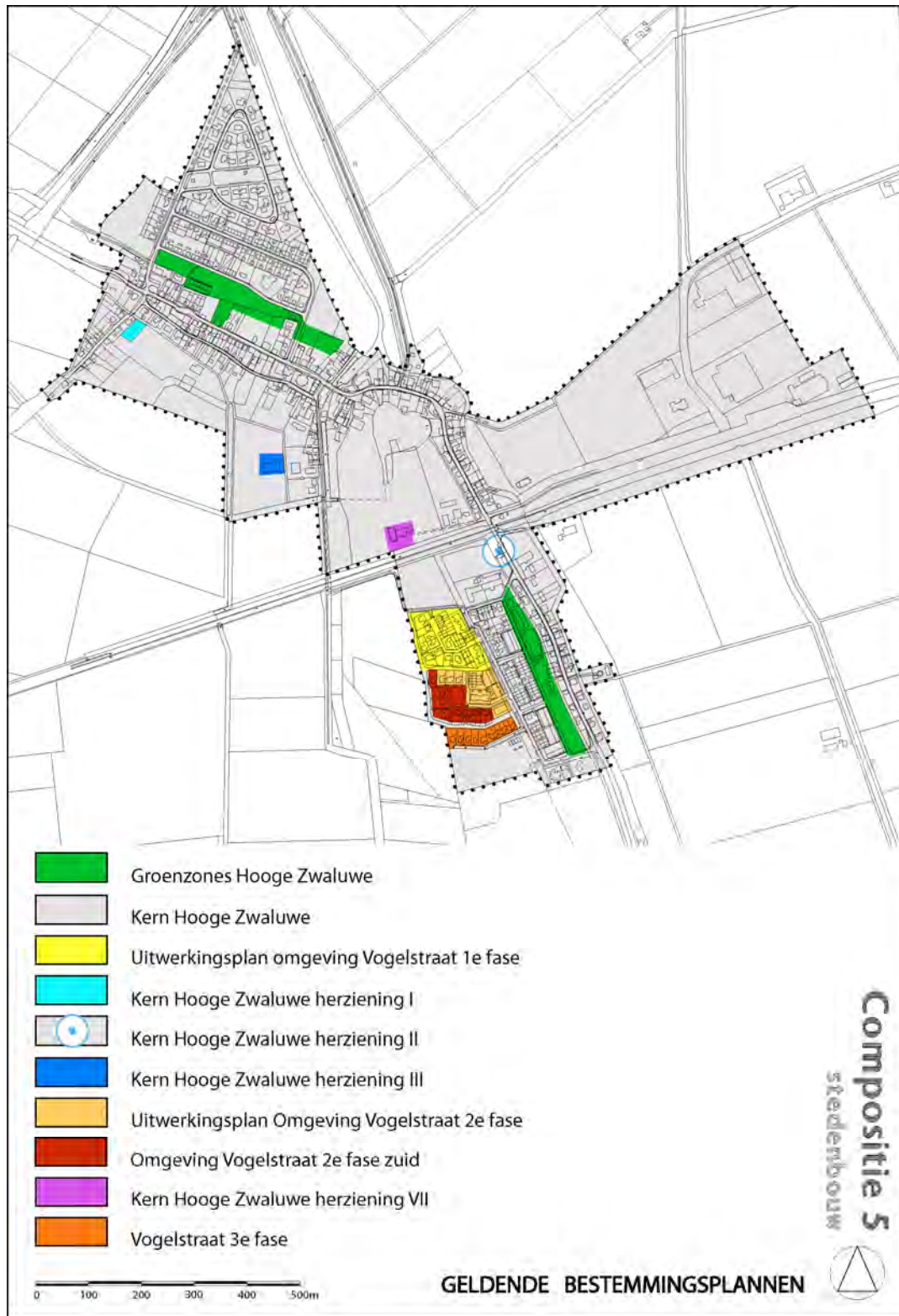
Een andere belangrijke aanleiding voor het actualiseren van de bestemmingsplannen ligt in het feit dat de plannen per kern zijn opgesteld onder auspiciën van drie voormalige, zelfstandig opererende gemeentebesturen te weten:

- door het toenmalige gemeentebestuur van Terheijden de kernen 'Wagenberg' en 'Terheijden';
- door het toenmalige gemeentebestuur van Hooge Zwaluwe en Lage Zwaluwe de kernen 'Lage Zwaluwe', 'Hooge Zwaluwe' en 'Helkant';
- door het toenmalige gemeentebestuur van Made en Drimmelen de kernen 'Made' en 'Drimmelen'.

Het gevolg is dat het lastig blijkt om inzicht en overzicht te hebben en te houden. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden met de bestemmingsplannen. In dit kader kan tenslotte nog worden gewezen op artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin staat dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren moet worden herzien.

De gemeente is thans druk doende met een algehele herziening van de planologische regelingen voor haar grondgebied. Voor de kernen Lage Zwaluwe en Wagenberg is reeds een nieuw bestemmingsplan van kracht. Het bestemmingsplan "Kern Terheijden" en het onderhavige bestemmingsplan 'Kern Hooge Zwaluwe' zijn de volgende in de reeks. Uitgangspunt is te komen tot een grote mate van uniformiteit in kaartbeeld en voorschriften van de plannen voor de diverse kernen, waardoor de rechtszekerheid en duidelijkheid kan worden vergroot.

Vanuit het wenselijk toekomstbeeld is dit bestemmingsplan opgesteld. Gelet op de beperkingen van mogelijke toekomstige ontwikkelingen heeft dit bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter.



1.2 Ligging Hooge Zwaluwe

De kern Hooge Zwaluwe is een dorp binnen de gemeente Drimmelen. De gemeente is gelegen in het noordwesten van Noord-Brabant, ten zuiden van de rivier de Amer. Landschappelijk gezien ligt de gemeente op een interessante en waardevolle plaats. Dit geldt zeker ook voor de kern Hooge Zwaluwe die ten zuiden ligt van de Biesbosch. Dit natte natuurgebied bepaalt deels het landschap ten noorden van Hooge Zwaluwe. Hooge Zwaluwe ligt midden in de polders en wordt omringd door agrarisch gebied.

1.3 Begrenzing plangebied

Het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen in de gemeente gaat uit van zo groot mogelijke, overzichtelijke eenheden. Voor de kern Hooge Zwaluwe betekent dit dat de hele kern in principe in één bestemmingsplan geregeld dient te worden. Voor de gronden rondom de kern (de buitenzijde van de kom) geldt de reeds vastgestelde begrenzing van het bestemmingsplan buitengebied Hooge Zwaluwe vastgesteld op 26 januari 1993 en door GS goedgekeurd op 23 augustus 1993 en bij koninklijk besluit van 4 april 1996 onherroepelijk goedgekeurd. Er geldt één uitzondering op dit uitgangspunt. Aan de zuidzijde van het plangebied is een gebiedje met het daarin gelegen wiel toegevoegd aan het plangebied. Dit hangt samen met de ontwikkelingen in dit deel van het plangebied. Op deze ontwikkelingen wordt op een andere plaats in deze toelichting nader ingegaan. De precieze begrenzing van het gebied is te zien op nevenstaande afbeelding.

1.4 Vigerende plannen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment 10 bestemmingsplannen. Op nevenstaande afbeelding is aangegeven welk bestemmingsplan waar geldt. In onderstaande tabel is in chronologische volgorde aangegeven wanneer de bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Nr.	Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
1	Groenzones Hooge Zwaluwe	11-aug-1975	6-okt-1976
2	Kern Hooge Zwaluwe	27-jan-1981	15-jun-1982
3	Uitwerkingsplan omgeving Vogelstraat 1 ^e fase	08-feb-1983	5-apr-1983
4	Kern Hooge Zwaluwe herz. I	21-dec-1982	12-jul-1983
5	Kern Hooge Zwaluwe herz. II	22-apr-1986	8-jul-1986
6	Kern Hooge Zwaluwe herz. III	21-okt-1986	12-dec-1986
7	Uitwerkingsplan Omgeving Vogelstraat 2 ^e fase	22-mrt-1988	9-jun-1988

8	Omgeving Vogelstraat tweede fase zuid	10-jan-1989	25-apr-1989
9	Kern Hooze Zwaluwe herz. VII	17-jul-1990	3-sept-1990
10	Vogelstraat derde fase	14-mei-1998	28-jul-1998

1.5 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst het reeds bestaande provinciale en gemeentelijke beleid voor de kern worden geformuleerd. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 de huidige situatie worden beschreven en geanalyseerd. Hoofdstuk 4 geeft het beleid van dit bestemmingsplan weer, in de vorm van een beheers en ontwikkelingsvisie. In hoofdstuk 4 worden de uitvoeringsaspecten behandeld, waarin voornamelijk milieuaspecten worden behandeld. In hoofdstuk 6 worden de voorschriften verduidelijkt. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een verslag van het gevoerde vooroverleg en de gevoerde inspraak.

2. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Streekplan 2002

Het ruimtelijk beleid dat door de provincie Noord-Brabant wordt gevoerd staat beschreven in het streekplan "Brabant in Balans". Dit plan is op 22 februari 2002 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld.

Het streekplan probeert aan te geven hoe de kernkwaliteiten van de provincie behouden en versterkt kunnen worden. Om dit te realiseren moet het ruimtelijk beleid bijdragen aan de balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. Met andere woorden: zorgvuldiger ruimtegebruik. Bij de verwezenlijking van deze hoofddoelstelling worden vijf leidende principes gehanteerd:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen. Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van ruimtelijke ontwikkelingen wordt de lagenbenadering gebruikt. De onderste lagen krijgen hierbij meer aandacht. Het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps-)waarden vormen samen de eerste laag, de tweede laag betreft de infrastructuur. Bij de eerste laag ligt het accent op behoud en versterking, bij de tweede laag gaat het om intensivering van de gebruiksmogelijkheden.
2. Zuinig ruimtegebruik. Principe is dat de economische groei gepaard gaat met een minder dan evenredige groei van het ruimtebeslag. Intensivering, inbreiding en herstructurering alsmede meervoudig gebruik van bestaand bebouwd gebied gaan voor uitbreiding. Als steden toch uitbreiden in het landelijk gebied moet dit elders gecompenseerd worden ("rood-met-groen").
3. Concentratie van verstedelijking in de vijf stedelijke regio's en het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. In de landelijke regio's mogen ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als noodzakelijk is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Ook mogen hier uitsluitend kleine en middelgrote bedrijven gevestigd zijn. Het aanwenden van nieuwe ruimte voor verstedelijking mag in deze gebieden alleen plaatsvinden als vast is komen te staan dat de bouwopgave voor wonen of werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden. Zowel voor de landelijke als de stedelijke regio's worden uitwerkingsplannen gemaakt, waarin het beleid nader zal worden geconcretiseerd.
4. Zonering van het buitengebied. Het buitengebied blijft bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Met name de laatste twee worden steeds belangrijker.
Het streekplan gaat uit van een zonering van het buitengebied. In de groene hoofd-structuur (GHS) staat de natuurfunctie voorop, in de agrarische hoofdstructuur (AHS) de instandhouding van de landbouw. Ook biedt de AHS volop mogelijkheden voor toerisme en recreatie, mits deze de agrarische bedrijven niet beperken in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De zoneringen zijn een belangrijk richtpunt voor revitalisering en zullen hun doorvertaling krijgen in reconstructie- en gebiedsplannen.
5. Grensoverschrijdend denken en handelen. In het streekplan wordt gewezen op het grensoverschrijdende karakter van het natuurlijk systeem en van menselijke handelingen. Deze combinatie vraagt in toenemende mate om grensoverschrijdend denken en handelen

en om intergemeentelijke, interprovinciale en internationale afstemming. De provincie wil hieraan in haar ruimtelijk beleid meer vorm geven.

Een belangrijk punt van aandacht is dat mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen in Hooge Zwaluwe beperkt zijn. Met name het principe "zuinig ruimtegebruik" speelt hierbij een belangrijke rol. Dit heeft als consequentie dat de woningbouw uitsluitend ten goede dient te komen voor het opvangen van de natuurlijke woningbehoefte. Dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Een positief migratiesaldo is niet in overeenstemming met de functie van dit dorp en daarvoor hoeven geen woningen gebouwd te worden. De natuurlijke woningbehoefte wordt regulier onderzocht in de tweejaarlijkse provinciale bevolkingsprognose. In de meest recente versie (2002) staat dat de gemeente Drimmelen tot 2010 670 woningen mag realiseren. Deze 670 woningen zullen onderverdeeld moeten worden over alle kernen in de gemeente. Het gemeentelijk beleid gaat hier verder op in.

Het principe "zuinig ruimtegebruik" richt zich ook op het feit dat nieuwe woningen die wel mogen worden gebouwd bij voorkeur moeten worden gezocht in bestaand stedelijk gebied, door middel van inbreiding en herstructurering. Indien de mogelijkheden hiervoor niet afdoende zijn, mag gekeken worden naar uitbreiding. Dit uitgangspunt ligt daarom mede ten grondslag aan het onderhavige plan.

De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein is blijkens het streekplan in kernen als Hooge Zwaluwe niet aan de orde, wel dient het huidige bedrijventerrein in zijn omgeving ingepast te worden.

2.1.2 Ontwerp Uitwerkingsplan Landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk

De kern Hooge Zwaluwe ligt in de gemeente Drimmelen en valt daarmee in het gebied dat is geregeld in het Ontwerp uitwerkingsplan landelijke regio Drimmelen, Geertruidenberg en Moerdijk. Op de bijbehorende plankaart is het plangebied grotendeels aangeduid als stedelijk gebied waarvoor een beheers- en intensiveringsopgave geldt. Dit gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen dit gebied mogelijk, maar zullen niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van het gebied.

Gebieden aan de oost- en zuidzijde van de bestaande bebouwde kom van Hooge Zwaluwe zijn aangemerkt als gebieden waarvoor geldt dat transformatie afweegbaar is. Een gedeelte van deze randgebieden net buiten de bebouwde kom bevindt zich in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Het gaat daarbij om het gebied "De Wetering" aan de zuidzijde van het plangebied, waar plannen zijn voor nieuwe woningbouw. Het ontwerp-uitwerkingsplan meldt op subtiele wijze iets over dit gebied door te spreken over 'afrondingsmogelijkheden' aan de zuidzijde van de kern.

De gemeente Drimmelen mag in de periode 2002-2005 285 woningen aan de voorraad toevoegen, in de periode 2005-2010 385 woningen en in de periode 2010-2015 355 woningen. Op basis daarvan heeft de gemeente een bouwcapaciteit van 1025 woningen voor

de periode 1 januari 2004 tot 1 januari 2010. De nieuwe woningbouw die met het plan mogelijk wordt gemaakt past binnen deze kwantitatieve uitgangspunten. Op de wijze waarop de nieuwe woningbouw past binnen deze uitgangspunten wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2.2.

Het plan past eveneens binnen de kwalitatieve planningsopgave, gebaseerd op vraag en aanbod. Het plan zorgt in de bestaande woningvoorraad voor de gewenste doorstroming. ook op dit onderwerp wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2.2.

2.2 Gemeentelijk beleid met betrekking tot Hooge Zwaluwe.

2.2.1 Gemeente Drimmelen StructuurvisiePlus deel I: visie, beleid en programma, 2001

Evenals de provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Drimmelen de lagenbenadering toegepast voor haar beleid wat betreft de ruimtelijke ordening. Het gemeentebestuur heeft ervoor gekozen om de laagdynamische functies meer sturend te laten zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de hoogdynamische functies. Met andere woorden: een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling staat centraal. Om dit te bereiken, is het in eerste instantie noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteiten nadrukkelijk te scheiden van de wensen en ideeën voor de programmatische ontwikkelingen. Opgemerkt dient te worden dat er geen plaats is voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast is de aandacht gericht op differentiatie, voldoende levensloop bestendige (senioren)woningen en voldoende aanbod voor starters. Hierbij schenkt het gemeentebestuur aandacht aan de opwaardering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Wonen

Het is belangrijk om aantrekkelijke woonmilieus te creëren in de gemeente Drimmelen. Het gemeentebestuur streeft ernaar de verhoudingen tussen de kernen te handhaven. Toch is er kwantitatief weinig ruimte in het woningbouwprogramma. Het is daarom gericht op het voldoen aan de vraag van de eigen inwoners. Verdichtingsmogelijkheden zullen op perceelsniveau bekeken moeten worden, wel is er enige mogelijkheid tot verdichting/uitbreiding aan de zuidzijde van Hooge Zwaluwe. Voorts bestaat de mogelijkheid tot woningbouw nadat de Willem-Frederik Hendrikschool aan de Julianastraat is gesloopt.

Werken

Voor Hooge Zwaluwe zijn geen kansen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Het terrein dat reeds deze functie heeft beslaat 4 ha. en is volledig volgebouwd. Extra ruimte is niet noodzakelijk en ook niet gewenst. Wel bestaat het voornemen in de planperiode te werken aan een betere inpassing van het bedrijventerrein door middel van een groene aankleding.

Voorzieningen

Met name Made en Terheijden hebben een grootschalig voorzieningenpakket voor de gemeente. Voor de kleinere kernen is het niet realistisch om naar een volledig voorzieningenpakket te streven. In Hooge Zwaluwe zijn slechts drie detailhandels aanwezig. Het is opvallend dat levensmiddelen en persoonlijke verzorging daar niet onder vallen. Wel aanwezig zijn: een kledingzaak, een antiek- & kunsthandel en een wooninrichtingswinkel. Er is inmiddels

het initiatief genomen door een bakker uit Lage Zwaluwe om brood te bezorgen in Hooge Zwaluwe. Voor Hooge Zwaluwe is geen visie geformuleerd. Het terugkrijgen van voorzieningen gericht op de dagelijkse behoeften, in het kader van het kleine kernen beleid is gewenst, maar lijkt onhaalbaar.

Verkeer en infrastructuur

De belangrijkste doorgaande route van Hooge Zwaluwe is de weg over de dijk bestaande uit de Raadhuisstraat, de Havenstraat, de Spoorstraat en de Kerkdijk. Op het moment ondervindt de kern hinder van een hogere verkeersintensiteit op deze weg. De verwachting is dat dit af zal nemen door de verbeteringen aan de A16 en A59. Structurele maatregelen zijn op dit moment niet noodzakelijk en passen bovendien niet in het duurzaam structuurbeeld.

Recreatie en toerisme

Het gemeentebestuur heeft voor Hooge Zwaluwe het behoud en het versterken van de bestaande kwaliteiten centraal gesteld. De haven van Hooge Zwaluwe vormt een aantrekkelijk element van de kern. Het bestuur ziet echter op dit moment weinig mogelijkheden om de potenties van de haven en omgeving ten volle te benutten en hier concrete acties aan te verbinden.

Wat betreft recreatie betreft het de sportvelden van voetbalvereniging Hooge Zwaluwe '75. Ook deze locatie dient, evenals het bedrijventerrein, een aantrekkelijkere inpassing in zijn omgeving te krijgen.

2.2.2 Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw, is, in aansluiting op het provinciale beleid, dat in een kleine kern als Hooge Zwaluwe slechts sporadisch voor de eigen bevolking wordt gebouwd. Wel blijkt er in Hooge Zwaluwe vraag te zijn naar nieuwe woningbouw en met name naar starterswoningen en huurwoningen. Aan deze vraag wil de gemeente graag voldoen.

Zowel in het gemeentelijk woningbouwprogramma als het provinciaal uitwerkingsplan is de woningbouwlocatie aan de Wetering opgenomen voor de periode 2005 - 2009.

Het programma voor deze locatie ziet er als volgt uit:

- 13 starters/huurwoningen
 - 8 woningen twee onder één kap
 - 6 vrijstaande woningen
-
- 27 woningen totaal

Het programma past zeer wel binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, vooral ook vanwege de grote differentiatie en vanwege het programma voor starters/huurders. Doordat vanuit het nieuwe plan een grote natuurlijke meerwaarde uitgaat, wordt het acceptabel gevonden de woningbouwcapaciteit marginaal te doen laten toenemen. Het onderhavige bestemmingsplan zal rekening houdend met een doorlooptijd van 10 jaar moeten voorzien in een behoefte van ruim 30 woningen tot aan 2015. Dat betekent dat gemiddeld 3 woningen per

jaar gebouwd zullen worden. Dit aantal woningen komt redelijk overeen met het gemeentelijk Volkshuisvestingsplan (paragraaf 4.2), waarin voor de komende 4 jaar wordt uitgegaan van gemiddeld 2,5 woningen per jaar.

In de periode 2005-2015 kunnen vervolgens via de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden mogelijk nog een paar woningen worden gebouwd. Daarbij gaat het met name om een wijzigingsbevoegdheid waarmee de locatie van de basisschool aan de Julianastraat na afronding van de scholenfusie kan worden bebouwd met 6 woningen. Tot slot zijn nog wijzigingsbevoegdheden toegekend voor een paar kleinschalige verdichtingsmogelijkheden door particulieren. In alle gevallen gaat het om de bouw van maximaal 1 woning.

2.2.3 Prostitutiebeleid

In de door burgemeester en wethouders, op 26 september 2000 vastgestelde nota "Prostitutiebeleid gemeente Drimmelen 2000" zijn richtlijnen opgesteld voor het te voeren prostitutiebeleid binnen de gemeente¹. Het beleid wordt vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Zowel in de nota als in de APV worden richtlijnen gegeven voor het al dan niet vestigen van een seksinrichting of sekswinkel. Seksinrichtingen mogen niet worden toegestaan in of aan woonstraten, of locaties waar sprake is van een concentratie van recreatie-inrichtingen of anderszins het woon- en leefklimaat c.q. de openbare orde belastende activiteiten. Daarnaast zijn dergelijke inrichtingen ongewenst in de directe omgeving van onderwijsinstellingen, sociaal-culturele of maatschappelijke instellingen waar in belangrijke mate minderjarigen zich bevinden c.q. bezigheden hebben. Sekswinkels moeten in het bestemmingsplan als zodanig worden bestemd. Afgaande op bovenstaande eisen kunnen geen seksinrichtingen en sekswinkels worden opgericht in de kern Hooge Zwaluwe zonder dat de eisen die gesteld worden in het prostitutiebeleid -openbare orde belastende activiteiten- geschaad worden. Ook omdat er geen vraag is naar seksinrichtingen en/of winkels van welke aard dan ook zullen geen gronden voor deze doeleinden bestemd worden.

2.2.4 Horecabeleid

Het horecabeleid van de gemeente is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Daaruit blijkt dat voor het oprichten van een horecavoorziening een vergunning van de burgemeester noodzakelijk is. Bij de afgifte van de vergunning dient de burgemeester rekening te houden met het bestemmingsplan. Het is mede om deze reden van belang dat in het plan een zorgvuldige regeling van vestigingsmogelijkheden voor horeca wordt opgenomen. Wanneer er extra gronden voor horeca worden aangewezen dient daarbij rekening te worden gehouden met de omgeving. In dit plan wordt echter uitsluitend bestaande horeca toegestaan, welke reeds vergund is op grond van de APV. Een afweging omtrent de vestiging van nieuwe horeca is niet noodzakelijk, omdat vestiging van nieuwe horeca niet aan de orde is in het plangebied.

¹ zie nota "Prostitutiebeleid" gemeente Drimmelen, september 2000

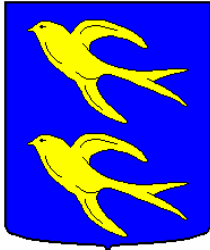
2.2.5 Distributie-planologisch onderzoek

In 2002 is voor de hele gemeente Drimmelen een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd. Vastgesteld wordt dat het voorzieningenniveau in Hooge Zwaluwe aan de lage kant is, met name door het ontbreken van detailhandel voor de dagelijkse behoeften. Een terugkeer van deze voorzieningen is volgens het onderzoek niet reëel. De gemeente streeft naar behoud van de bestaande detailhandel en staat open voor initiatieven die de detailhandelsstructuur kunnen versterken.

2.2.6 Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan

Ter bevordering van duurzame verkeersveiligheid is in 1998 het Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan opgesteld. Het plan doet diverse aanbevelingen voor het verkeersveiliger maken van de gemeente en geeft daarbij aan wat de voornaamste knelpunten zijn die moeten worden opgelost. Voor de kern Hooge Zwaluwe is van groot belang dat de hele kern is aangemerkt als een verblijfsgebied. Dit is van grote invloed op de inrichting van het openbaar gebied, inclusief de doorgaande wegen. In de hele kern geldt ten gevolge van dit beleid inmiddels een 30 km/u regime. In paragraaf 3.5 wordt de verkeersstructuur in Hooge Zwaluwe nader toegelicht.

3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR



In dit hoofdstuk wordt eerst een korte schets gegeven van de ontstaansgeschiedenis van Hoge Zwaluwe met vervolgens de stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden binnen het plangebied. Na de historische schets volgt een beschrijving van de huidige situatie met o.a. de ruimtelijke en functionele structuur van het dorp. Ten slotte wordt een korte beschrijving gegeven van nieuwe ontwikkelingen in de kern die mogelijk worden gemaakt binnen de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

3.1 Ontstaansgeschiedenis

De basis van de ruimtelijke structuur van Hoge Zwaluwe werd gelegd in de Middeleeuwen. In het begin van de dertiende eeuw werd het drassige en laagliggende veengebied dat bekend stond onder de naam de Grote of Zuid-Hollandsche Waard bedijkt. Het veengebied werd langzaam ontgonnen en ontwikkeld. Met de ontwikkeling en ontginning van de Grote Waard kwam ook de bewoning op gang. Tussen 1230 en 1350 ontstonden in deze polders zogenaamde heerlijkheden (rechtsgebieden) waarvan Zwaluwe –Hoge en Lage Zwaluwe– er een was.

Het gebied werd met enige regelmaat door overstromingen geteisterd waaronder ook de Elizabethsvloed in 1421. Deze bedekte een groot deel van het gebied met een dikke laag klei en deed beide dorpen onder de golven verdwijnen. De dorpen werden weer relatief snel opgebouwd onder andere dankzij de situering op een dijklichaam en kaden. De herontginning van het overstroomde land volgde het oude middeleeuwse patroon. Het omringende land bleef drassig, waardoor het minder geschikt was voor akkerbouw en zich ontwikkelde tot grasland.

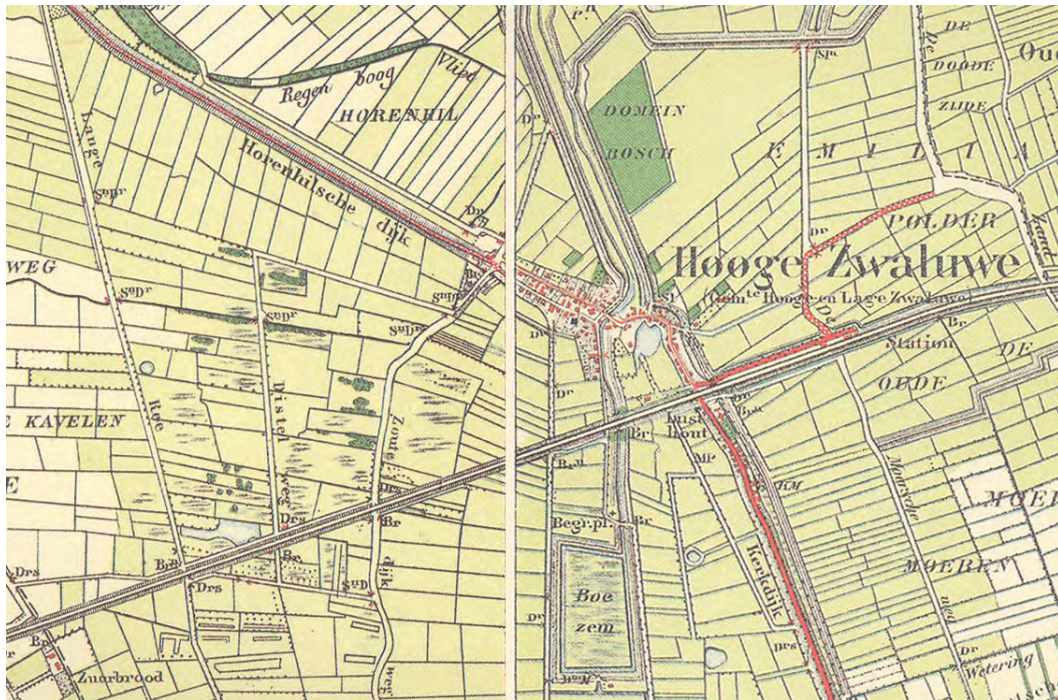
De bevolking was met name werkzaam in de agrarische sector, met name veeteelt en vlasteelt. Daarnaast zorgde de verbinding vanuit de haven met de Amer, Hollandsch Diep, Biesbosch en de vele griendbossen in de omgeving voor verschillende ambachten en handel. Deze activiteiten concentreerden zich met name rond de haven en in de periferie van het dorp.



Voor een deel was Hoge Zwaluwe gesitueerd op de westelijke bedijking van de Grote Waard. Het overige deel van Hoge Zwaluwe lag op de kade langs de Zonneelse Polder. De bewoningsas liep over de dijk, aan weerszijden van de bovenstraat. Halverwege de bebouwingsas buigt de dijk om het aanwezige water, vermoedelijk een wiel, heen. Aan binnendijkse zijde (westzijde) werden de achtererven ontsloten door een zogenaamde onderstraat. Hieraan ontstond vervolgens een bebouwing die bestond uit een mengeling van woonhuizen, kleinere bedrijfsgebouwen en schuren.

Het dorp bestond voornamelijk uit woonbebouwing met enige bebouwing van ambacht/industrie en handel. De agrarische bebouwing bevond zich voor het merendeel in de

Onderstraat en langs oude landswegen als de Zwaluwseweg en de Zoutendijk. Dit was van belang omdat het hierdoor mogelijk was dat de feitelijke lintbebouwing een relatief gesloten karakter kreeg met een stedelijker aanzien dan gebruikelijk in deze streek.



Uitsnede uit kaart van 1886, laatst verwerkte gedeeltelijke herziening 1908

De structuur en bebouwing zijn aan het einde van de negentiende en in het begin van de twintigste eeuw relatief sterk gewijzigd als gevolg van sociaal-economische en, in mindere mate, religieuze ontwikkelingen. Het feit dat er in deze periode relatief veel ver- en nieuwbouw plaats vond toont aan dat het economisch voor de wind ging. Een belangrijke factor hierin vormde de aanleg van de spoorlijn Lage Zwaluwe – 's-Hertogenbosch (Halve Zolenlijntje). De voltooiing van de spoorlijn in 1890 was een krachtige impuls voor de industrialisering van het gebied. Hooge Zwaluwe kreeg een station centraal in het dorp voor zowel goederen als personen. Naast de aanleg van de spoorlijn zorgde de aanleg van de Bergsche Maas en de daarmee samenhangende verbetering van de waterhuishouding (afname wateroverlast) voor een versterking van de mogelijkheden van het gebied.



De veranderingen gedurende deze periode hadden tot gevolg dat Hooge Zwaluwe een dorp werd waar de nadruk kwam te liggen op bestuurlijke zaken, hetgeen zich onder meer uitte in een toename van de duurdere bebouwing in het noordelijke deel. Hooge Zwaluwe vormde het

bestuurlijke centrum van de vroegere gemeente Hooge en Lage Zwaluwe. De toenemende activiteiten rond de haven zorgden voor uitbreiding en verdichting van het daar aanwezige weefsel en een concentratie van bebouwing die samenhang met ambacht/industrie, handel en horeca. Als gevolg van een brand die in het najaar van 1895 uitbrak, werden echter vele gebouwen rond de haven in korte tijd verwoest. De bebouwing rond de haven dateert dan ook voor een groot deel uit de periode 1895 – 1900. In het zuidelijk deel van het dorp werd een volwaardige katholieke kerk opgetrokken. Het gevolg was dat hierdoor min of meer twee kernen in het dorp ontstonden.



De historische lintbebouwing ligt momenteel ingebed tussen naoorlogse uitbreidingen in het noordoosten en zuidwesten van het dorp. Het stratenpatroon van de uitbreidingen volgt deels het oorspronkelijke patroon van perceelsgrenzen en afwateringsstructuren. Het zijn kleine en relatief open uitbreidingen die slechts in beperkte mate afbreuk doen aan de kwaliteiten van de bebouwingsas en de sterke relatie met het omringende open landschap.

Naast de uitbreidingen is er ook in de bebouwingsas een aantal kleinere veranderingen geweest. Op verschillende plaatsen heeft nieuwbouw plaatsgevonden en een fors aantal panden is in verschillende mate verbouwd. De bestaande rooi- en hoogtelijnen zijn hierbij echter nauwelijks doorbroken. De eens voor het dorp zo belangrijke haven en spoorlijn hebben beide aan waarde ingeboet. De haven is haar functie verloren voor de handel en industrie en heeft ook nauwelijks een betekenis voor de recreatie. De spoorlijn is enkel nog in gebruik als goederentransport naar het industrieterrein in Oosterhout.

3.2 Stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

Beschermd dorpsgezicht

De kern van Hooge Zwaluwe zal zeer waarschijnlijk in de toekomst worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het gebied is van belang als redelijk gaaf bewaard voorbeeld van oorspronkelijk middeleeuwse, op een dijk gelegen lintbebouwing langs een bovenstraat en een binnendijkse onderstraat. De structuur en bebouwing zijn aan het einde van de negentiende en in het begin van de twintigste eeuw relatief sterk gewijzigd door onder meer verdichting, verandering of uitbreiding van het weefsel als gevolg van sociaal-economische en historisch-ruimtelijke ontwikkelingen. Het gebied is van belang vanwege de karakteristieke coherentie tussen bebouwingsbeeld, structuur, infrastructuur, de haven en het omringende open landschap.



Binnenkort zal worden gestart met een procedure om de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet formeel vast te leggen. Vooruitlopend daarop is in het onderhavige plan reeds een gebied aangegeven als beschermd dorpsgezicht. De omvang

van het beschermd dorpsgezicht is beperkt gehouden. Hiervoor is alleen het gebied geselecteerd dat zelf monumentale en cultuurhistorische waarde heeft. Het betreft het dijklint (Raadhuisstraat, Havenstraat, Spoorstraat en Kerkdijk), de Onderstraat en het gebied rond de haven (Dijkje, Zwaluwseweg). Met uitzondering van de houten woningen in de Julianastraat zijn alle rijks- en gemeentelijke monumenten in dit gebied gesitueerd.

In de concept-ministeriële aanwijzing voor het beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet is een ruimer gebied gekozen. In deze extra gebieden hoeven echter geen specifieke waarden te worden beschermd; enkel dient hier voorkomen te worden dat ontwikkelingen de aanwezige waarden in het naastgelegen historische gebied aantasten.

Molen "Zeldenrust"

De stellingkorenmolen "Zeldenrust" ligt aan de Kerkdijk 21 en is thans buiten bedrijf. Het betreft een ronde stenen bovenkruier met stelling en een houten kap gebouwd in 1866 die oorspronkelijk bedoeld is voor het malen van graan. De vlucht bedraagt 22,70 m. Binnen de lintbebouwing van de Kerkdijk heeft de stellingkorenmolen een belangrijke landschappelijke waarde.

In het algemeen worden molens in toenemende mate in hun voortbestaan bedreigd als gevolg van aantasting van de molenomgeving door bebouwing en begroeiing. Deze obstakels belemmeren de windvang van molens. Zonder voldoende wind kan de molen zijn werk niet doen. De molen komt tot stilstand en alle inspanningen voor behoud zijn voor niets geweest. Op termijn is het in goede staat houden van een niet-draaiende molen te kostbaar. De inspanningen dienen daarom gericht te zijn op het draaiende houden van de molen. Het bestemmingsplan is hiertoe het instrument om voorwaarden te scheppen. Traditioneel staan molens altijd in een open omgeving, zonder belemmering van obstakels. In 1973 werd het begrip 'molenbiotoop' geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voorzover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en als monument. Naast windvang moet ook worden gelet op de belevingswaarde van de molen: het zicht op de molen als landschappelijk waardevol element moet behouden blijven. De stenen stellingkorenmolen is reeds voor 180° ingebouwd en de omgeving is daarmee te classificeren als matig: de molen kan nog werken maar met teveel obstakels. Dit heeft zeils slag en onregelmatig lopen van de molen tot gevolg.

Om verslechtering van de windvang te voorkomen is een molenbeschermingszone in het bestemmingsplan noodzakelijk. Binnen deze zone dienen normen te gelden die aansluiten bij de eisen die de molen aan zijn omgeving stelt. Volgens een bepaalde formule is te berekenen hoe de obstakelhoogte zich verhoudt tot de afstand tot de molen, dit komt neer op de vraag hoe hoog een obstakel mag zijn op een bepaalde afstand van de molen zonder dat er teveel windbelemmering optreedt.

De formule luidt: $X = n(H - c.z)$

De uitgangspunten voor de berekening zijn de volgende:

H	Hoogte obstakel:	9,50 m, zijnde de nokhoogte woonbebouwing;
n	Omgevingsfactor:	50 voor gesloten bebouwing;
c	Constante:	0,2

z Askophoogte: 5,5 m stelling + 11 m vlucht = 16,5 m
 X De afstand tot de molen

Dit komt overeen met $X = 50(9,50 - 0,2 \cdot 16) = 315 \text{ m}$

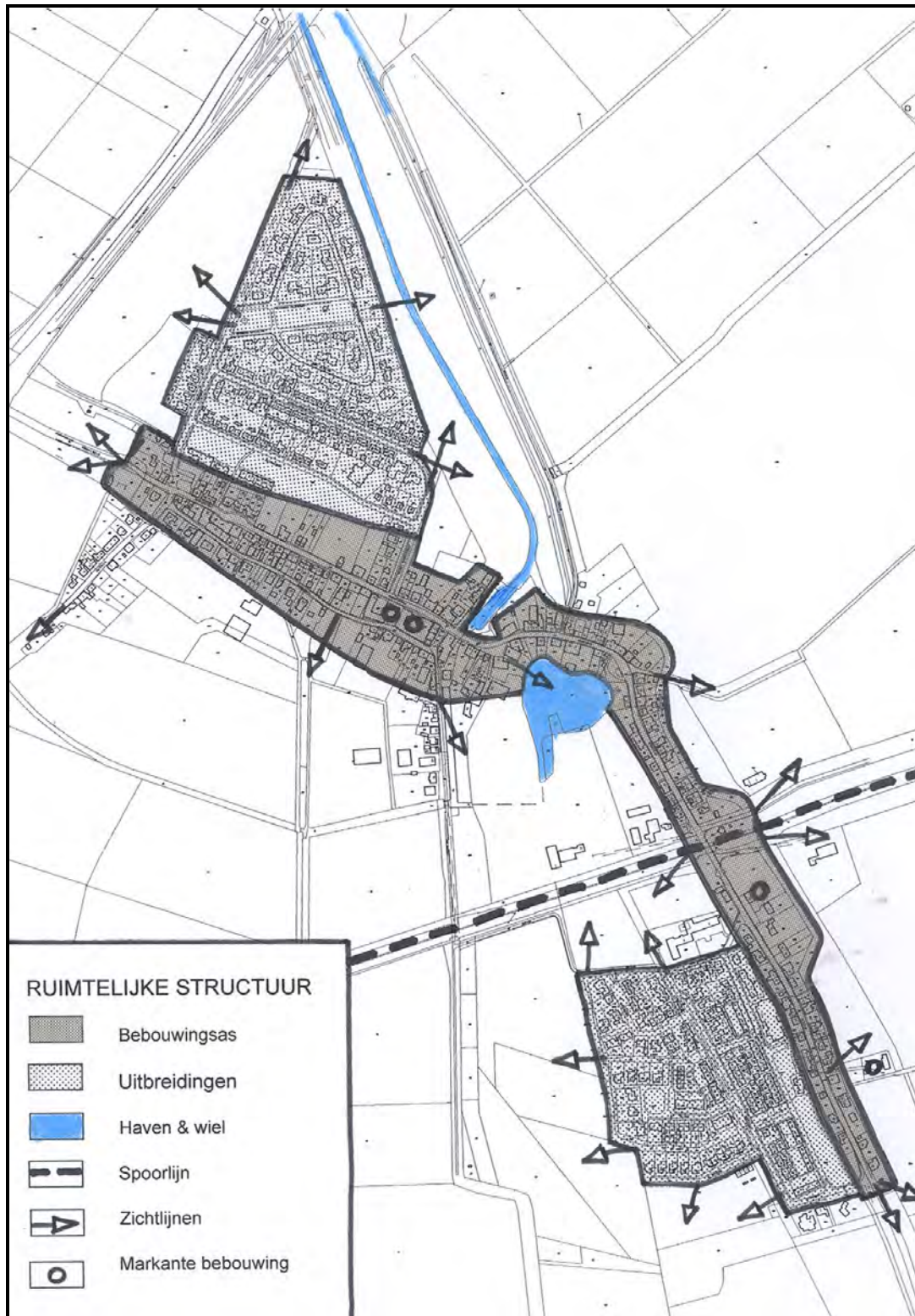
Rondom de molen dient een vrije ruimte van 100 m aanwezig te zijn met een maximale obstakelhoogte van 5,5 m. Grofweg loopt de obstakelhoogte in de molenbeschermingszone op met een helling van 1:50 hetgeen overeenkomt met een obstakelhoogte van 7 m op een afstand van 200 m, een obstakelhoogte van 9 m op een afstand van 300 m enz. De berekeningswijze is ontleend aan de "Handleiding Molenbiotoop" uitgegeven door "De Hollandsche Molen" Vereniging tot behoud van molens in Nederland.

3.3 Ruimtelijke structuur

Hooge Zwaluwe heeft een heldere ruimtelijke structuur waarbij de historische bebouwingsas van dijklint met Onderstraat de drager vormt. Hieraan gekoppeld zijn twee kleinere naoorlogse uitbreidingen. Het dijklint wordt gevormd door van Kerkdijk, Spoorstraat, Havenstraat en Raadhuisstraat en is tevens als doorgaande weg de ontsluiting met omliggende dorpen. Het dijklint kent een gevarieerde bebouwing waarin naast historische monumentale gebouwen ook nieuwere woningen staan. Deels betreft het hier een verdichting van het lint, deels vervangende nieuwbouw. Ondanks deze vernieuwingen vormt het lint nog steeds een karakteristieke ruimtelijke eenheid met overwegend één- en tweelaags gebouwen. Ten noorden van de haven concentreerden zich de duurdere woningbouw, het raadhuis (bestuurlijk centrum) en de Nederlands Hervormde kerk. Rond de haven en ten zuiden ervan liggen de arbeiderswoningen en had het gebied een wat meer industrieel karakter. Bijzondere elementen in het lint worden gevormd door de Nederlands Hervormde kerk, het voormalige gemeentehuis, de haven, de Katholieke kerk, de spoorlijn met spoorhuisje en de korenmolen. Het lint heeft een min of meer stedelijke uitstraling door de relatief hoge dichtheid van bebouwing in combinatie met het smalle straatprofiel waarin groen en voortuinen nauwelijks aanwezig zijn.



Naast de bebouwing aan dijk ontstond ook bebouwing op polderniveau bij gebrek aan plaats op de intensief bebouwde dijk. Deze bebouwing werd ontsloten via een zogenaamde onderstraat, die tevens de achtererven van de dijkhuizen bereikbaar maakte. Aan de dijkzijde zijn dan ook enkel erfafscheidingen en enkele bijgebouwen gesitueerd. Aan de polderzijde staan boerderijen, woningen en bedrijfsruimten in een relatief lage dichtheid.



Op verschillende plaatsen zijn doorzichten aanwezig tussen de bebouwing die zorgen voor een directe relatie tussen het dorp en het lager gelegen omringende landschap. Op twee plaatsen vormen grote openingen tussen de bebouwing een ruimtelijke onderbreking van het dorpslint. Dit is bij de haven en de spoorlijn.



De twee betrekkelijk kleine naoorlogse uitbreidingen liggen onder aan de dijk. Het hoogteverschil zorgt voor een accentuering van het historische dijklint. De wijken hebben een ruime groene opzet en hebben een directe relatie met het omringende open landschap door de diverse zichtlijnen. Beide wijken worden door twee wegen ontsloten op de doorgaande weg. Het stratenpatroon van de uitbreidingen volgt deels het oorspronkelijke patroon van perceelsgrenzen en afwateringsstructuren.

De uitbreiding aan de noordoostzijde betreft woningen uit de jaren '50 – '70 gesitueerd in twee ruimtelijk verschillende buurten. De woningen aan de Julianastraat en Pr. Magrietstraat betreffen voornamelijk rijwoningen en twee-onder-een-kap-woningen in een strakke verkaveling. Hier staan ook een aantal houten woningen die als tijdelijke noodwoningen direct na de oorlog zijn gebouwd. De groenzone aan de Julianastraat vormt naast een groenvoorziening ook een ruimtelijke buffer tot het dorpslint. De woningen in de Wethouder Crezeelaan e.o. staan in een meer vrije groene verkaveling. Het betreft hier (geschakelde) vrijstaande woningen die door de eenheid in architectuur en de ruime groene opzet zorgen voor een bijzonder eigen karakter. Centraal door dit gebied loopt een hoogspanningsleiding met daaronder een hertenkamp.

De uitbreiding aan de zuidwestzijde van het dorpslint heeft een minder duidelijke tweedeling.



De bebouwing uit de eerste jaren na de oorlog, Poolsestraat – Vogelstraat, kent een strakke verkaveling. Ook hier zorgt de groenzone aan de Poolsestraat voor een ruimtelijke buffer met het dorpslint. In deze groenzone staan een paar maatschappelijke voorzieningen. De meer recente bebouwing ten westen van de Vogelstraat is gesitueerd rond een aantal woonhofjes. Hiermee wordt een sterke verweving verkregen tussen de bebouwing en het groen. Aan de Wetering ligt nog een ontwikkelingslocatie die zal zorgen voor een afronding van de buurt.

Los van de dorpskern staan aan de Moerseweg enkele grote bedrijven. Het betreft hier grote bedrijfshallen met op één perceel een bedrijfswoning.

3.4 Groenstructuur en natuurwaarden

De groenstructuur wordt met name bepaald door de diverse groenvoorzieningen in de uitbreidingswijken en de directe relatie met het omringende open landschap. Het historische dijklint heeft een meer stedelijk karakter door het bijna ontbreken van openbaar groen en voortuinen bij de bebouwing. In het lint zorgen de doorzichten tussen de bebouwing voor een beleving van het omringende open landschap, de groenvoorzieningen in de uitbreidingen en de zijtuinen behorende bij de dijkbbebouwing.

Bijzondere onderbrekingen in het dorpslint worden gevormd door de spoorlijn, de haven en het wiel. Het betreft hier elementen met natuurwaarden, welke ook zijn terug te vinden in het provinciale natuurgebiedsplan. Van dezelfde mate van natuurwaarden is sprake ter plaatse van een ander wiel aan de uiterste zuidzijde van het plangebied, bij de Wetering. Uit bij de provincie opgevraagde gegevens blijkt dat daar broedvogels (meerkoet en zwarte kraai) en amfibieën (gewone pad en bruine kikker) zijn aangetroffen alsmede flora in de vorm van moeraszegge.



De uitbreidingen hebben een sterk groen karakter door de vele openbare groenvoorzieningen. Naast belevingswaarden en ecologische waarde zijn deze groenvoorzieningen veelal ingericht als speelplaats. Aan de Wethouder Crezeelaan is een hertenkamp onder de hoogspanningsleiding. De bebouwing in de zuidwestelijke uitbreiding grenst aan een bosgebied. Naast de aanwezige groenvoorzieningen is er ook veel straatgroen in de vorm van bomen en hagen en zorgen zichtlijnen voor een sterke beleving van het omliggende open landschap.

Aan de oostzijde van het dorp, bereikbaar vanaf de Stationsweg, liggen sportvelden van V.V. Hooge Zwaluwe '75.

3.6 Functionele structuur

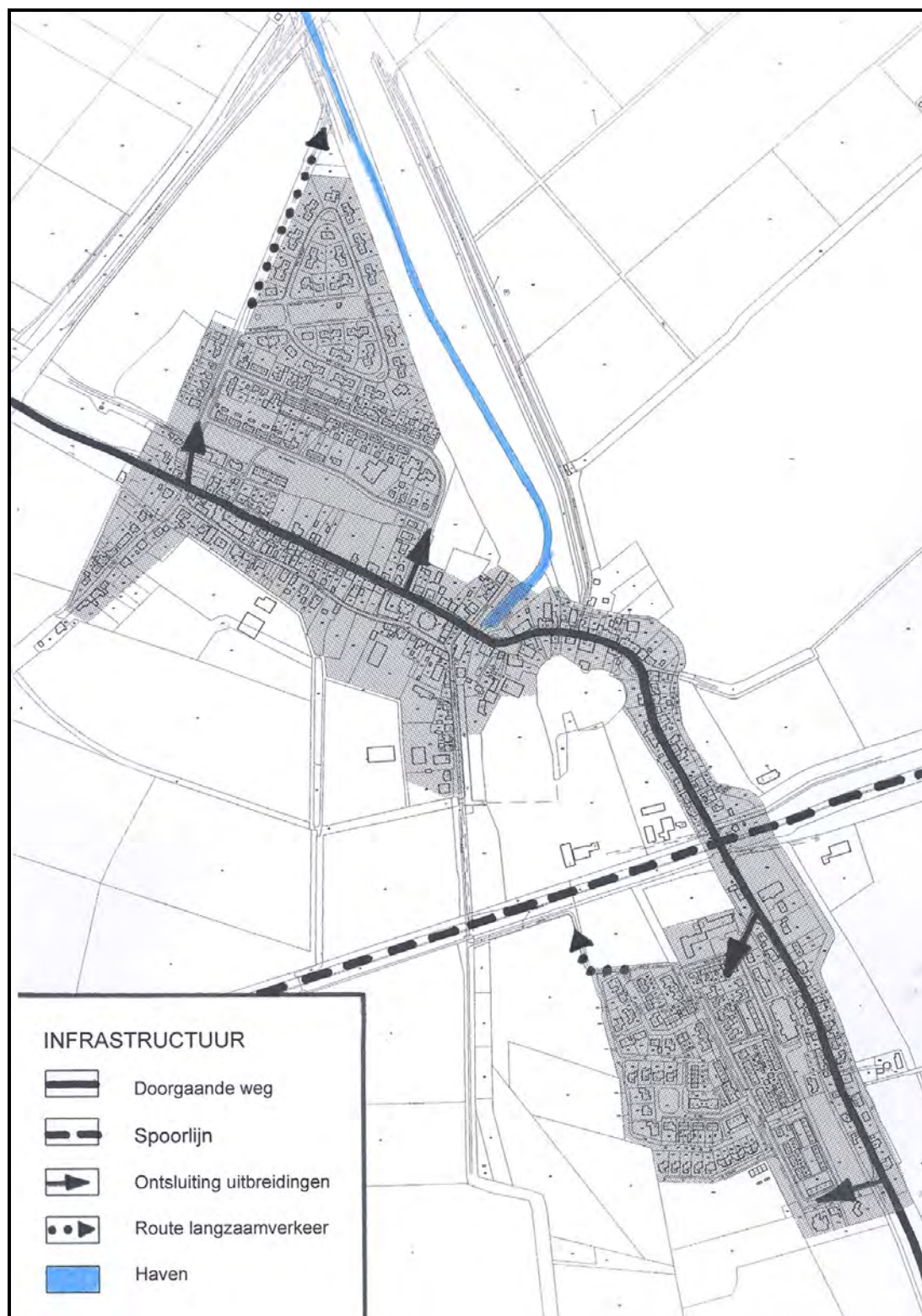
Hooge Zwaluwe heeft voornamelijk een woonfunctie met een beperkt aantal voorzieningen en bedrijvigheid.

Bijzondere functies concentreren zich van oudsher aan het dorpslint, de Onderstraat en bij de Haven. In de loop der jaren zijn echter veel functies verdwenen uit het dorp. In Hooge Zwaluwe is vrijwel geen detailhandel meer aanwezig. De aanwezige branches zijn antiek & kunst, een kapperszaak en woninginrichting. Ook is er nog een assurantiekantoor in het dorp aanwezig. Voor levensmiddelen is men bijna geheel aangewezen op voorzieningen in omliggende dorpen. Er is echter een bakker uit Lage Zwaluwe die brood bezorgt in het dorp en tevens is er een rijdende groenteboer. Het terugkrijgen van voorzieningen voor dagelijkse behoeften is niet reëel.

Er zijn diverse maatschappelijke voorzieningen in het dorp aanwezig. Het betreft twee basisscholen, kerken, ontmoetingscentra, medische voorzieningen en een museum en trouwzaal in het voormalige gemeentehuis. De voorzieningen zijn deels aan het dorpslint gesitueerd, deels in de uitbreidingswijken. Deze maatschappelijke voorzieningen, met name de kerken en ontmoetingscentra zijn van belang voor het verenigingsleven en de sociale structuur in het dorp.



Overige functies in het dorp zijn verschillende aan huis gebonden beroepen, een cafetaria, een schildersbedrijf en een timmerbedrijf. Deze functies zijn allemaal aan het dorpslint gesitueerd. Buiten het dorp aan de Stationsweg en Moerseweg zijn een aantal grotere bedrijven gesitueerd. Aan de Onderstraat is nog één agrarische bedrijf gesitueerd.



3.5 Verkeersstructuur

De doorgaande weg wordt gevormd door de historische dijk: Raadhuisstraat, Havenstraat, Spoorstraat en Kerkdijk. Deze dijk vormt de belangrijkste ontsluiting van het dorp. In het noorden loopt de dijk naar Lage Zwaluwe, in het zuiden naar Wagenberg en verder naar Made en Breda. De Ruilverkavelingsweg vormt de verbinding tussen Hooge Zwaluwe en Drimmelen.

De uitbreidingswijken worden ontsloten vanaf voornoemde doorgaande weg middels twee aansluitingen. De uitbreidingen zijn kleinschalig en hebben een eenvoudige opzet met woonstraten.

Binnen de bebouwde kom van Hooge Zwaluwe geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Om dit te kunnen garanderen zijn verkeersremmende maatregelen aanwezig.

Het dorp heeft een busverbinding met Breda en Lage Zwaluwe met diverse haltes aan de doorgaande weg. De spoorlijn is nog in gebruik voor goederentransport naar het industrieterrein Moerdijk en het industrieterrein in Oosterhout. Voor langzaam verkeer is er vanuit beide uitbreidingswijken een route naar het omliggende buitengebied. De haven heeft haar functie voor de handel en industrie verloren en heeft ook nauwelijks een betekenis voor de recreatie.

4. BEHEERS- EN ONTWIKKELINGSVISIE

4.1 Functioneel

Algemeen

In het bestemmingsplan zijn -op enkele kleine uitzonderingen na- de bestaande toegestane functies, zoals die op het moment van ter inzage gaan van dit plan bestaan, gecontinueerd. Waar mogelijk kunnen de bestaande functies op eigen terrein uitbreiden. In sommige gevallen wordt het noodzakelijk geacht functies af te bakenen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Dit geldt met name voor de in het plangebied aanwezige bedrijven uit categorie 3 van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering". Veel bedrijven uit deze categorie 3 horen niet thuis in een kern van de omvang van Hooge Zwaluwe, zoals ook blijkt uit het provinciale streekplan. Alle bestaande categorie 3-bedrijven zijn echter wel in hun huidige bedrijfsvorm positief bestemd en tevens opent het plan onder voorwaarden de mogelijkheid andere categorie 3-bedrijven toe te staan. De voorwaarden strekken er toe te waarborgen dat er uitsluitend bedrijven worden gevestigd die passend zijn binnen een woonomgeving. De groeimogelijkheden van de bestaande categorie 3-bedrijven zijn beperkt gehouden.

Nieuwe woningbouw: locatie aan de Wetering

Hooge Zwaluwe heeft een aantal ontwikkelingslocaties voor woningbouw. De eerste woningbouwontwikkeling betreft een gebiedje aan de Wetering, waar een mogelijkheid voor woningbouw als afronding van de uitbreiding bestaat. Het betreft 27 woningen. De ontwikkeling ter plaatse is beschreven in de gemeentelijke StructuurvisiePlus en wordt in het plan geheel meegenomen. De ontwikkeling is van groot belang vanwege de grote vraag naar nieuwe woningen in het dorp, met name naar starterswoningen en huurwoningen.

In samenspraak met de provincie, het waterschap en een projectontwikkelaar is de ontwikkeling vormgegeven. Uitgangspunt is daarbij geweest dat de ontwikkeling enerzijds moet zorgen voor een volwaardige afronding van het dorp in stedenbouwkundige zin en anderzijds moet passen binnen de ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden. Compositie 5 Architectuur BV heeft een verkavelingsvoorstel ontwikkeld waar alle betrokken partijen zich in konden vinden (zie de achter deze pagina ingevoegde afbeelding).

Aan de ontwikkeling liggen vanuit stedenbouwkundig oogpunt de volgende gedachten ten grondslag.

De Kerkdijk is voor het zuidelijk deel van Hooge Zwaluwe het oorspronkelijke lint. Parallel hieraan zijn in het verleden de Poolsestraat en later de Vogelstraat aangelegd. Ten westen van de Vogelstraat zijn in de afgelopen jaren fasegewijs op een kleinschalige wijze, van noord naar zuid, woonbuurten als uitbreidingen toegevoegd. Als voorlaatste afgeronde uitbreiding is De Hoef gerealiseerd. Daarna zijn de woningen aan de Wetering gebouwd. Het huidige stedenbouwkundige beeld van deze laatste uitbreiding laat een nog niet voltooid geheel zien. Aan de noordzijde van de Wetering staan enige tweekappers en vrijstaande woningen, aan de zuidzijde vier aaneengebouwde woningen.

Het stedenbouwkundige plan voor de nieuwe ontwikkeling streeft naar een logische afronding van de kom met woningen die grenzen aan een openbaar natuurgebied. Het bestaande deel van De Wetering wordt onderdeel van een weg die via een groen plein tweemaal aansluit op de Vogelstraat. De voetpaden langs deze weg lopen door in het natuurgebied waarmee de dorpsuitbreiding afgerond wordt.

Het blok met bestaande woningen aan De Wetering wordt afgerond door twee blokken met respectievelijk 5 en 4 aaneengesloten woningen. De voorkanten van deze woningen zijn gericht op de straat en het groene plein, de achterkanten naar elkaar.

Aan de westzijde komen daarnaast nog 6 vrijstaande woningen. Deze grenzen met hun achterzijde aan het bosperceel. Door deze woningen op voldoende afstand van elkaar te bouwen blijft het bos ook vanaf de openbare weg beleefbaar. Aan de zuidzijde wordt het plein en De Wetering afgerond door 8 halfvrijstaande en 4 aangebouwde woningen.

Naast de groene ruimten van het natuurgebied en het plein is er een groenstrook gesitueerd langs de Vogelstraat, een voortzetting van de aanwezige groenstructuur in deze straat.

De Kleynstraat en de Vogelstraat vormen de ontsluiting van het hele gebied. De Wetering is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. Meer dan 50% van de woningen zijn aangegebouwd. Bij dit type woningen is het in de dorpse sfeer ongewenst parkeerplaatsen op eigen erf (in de voortuin) te realiseren. Daarnaast is het ongewenst om de weg te beschouwen als een groot parkeerterrein. Daarom is ervoor gekozen de parkeerplaatsen te concentreren nabij groene ruimtes, aan het plein en aan de Vogelstraat.

Ten aanzien van het parkeren zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het plan voorziet in de realisatie van 13 starterswoningen c.q. huurwoningen, 8 tweekappers en 6 vrijstaande woningen. Op basis van de uitgave "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", uitgave 2004, van het CROW is berekend welke parkeernorm past bij de beoogde woningbouw. Een realistische aanname daarin is een norm van minimaal 1,4 voor de starters- en huurwoningen, een norm van minimaal 1,8 voor de tweekappers en een norm van 2,0 voor de vrijstaande woningen. Uitgaande van deze minimale parkeerbehoefte is de realisatie van 44,6 parkeerplaatsen noodzakelijk. In het stedenbouwkundig ontwerp is voorzien in 52 parkeerplaatsen, waarvan 33 openbaar en 20 op eigen erf, zodat ruimschoots tegemoet wordt gekomen aan de behoefte.

Het perceel ten zuiden van de ontwikkeling van de afronding aan de Wetering zal de bestemming Natuurgebied krijgen, met de mogelijkheid voor waterberging, natuurontwikkeling en openbaar park. Een dergelijke invulling biedt de garantie dat de zuidelijke rand van de kern Hooge Zwaluwe mooi wordt ingebed in een buffer van groen en nooit meer bebouwd zal worden. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de status van AHS-landschap die het gebied op grond van het provinciale streekplan heeft, en de daardoor noodzakelijke compensatie.

Nieuwe woningbouw: overige locaties

Een andere mogelijke woningbouwontwikkeling speelt zich af ter plaatse van de basisschool aan de Julianastraat. Daar kunnen op termijn 6 woningen worden gebouwd, wanneer de basisschool ter plaatse zou verdwijnen ten gevolge van een fusie van de plaatselijke basisscholen. De ontwikkeling is nog niet ver genoeg om nu reeds positief te bestemmen, vandaar dat gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid. Ten behoeve van de toekomstige scholenfusie is het bouwvlak



Schaal	1: 1000
Getekend	26-04-2005
Werk	B2143

Project	Gemeente Drimmelen Verkavelingsplan De Wetering - Hooge Zwaluwe Voorlopig Ontwerp
---------	--

van de school aan de Burg. Godwaldstraat enigszins groter dan de huidige omvang van de school, zodat daar voldoende bouw mogelijkheden zijn.

Naast de hiervoor genoemde ontwikkelingen maakt het bestemmingsplan nog de realisatie van één woning mogelijk op een inbreidingslocatie aan de Kerkdijk. Tevens is voor een paar andere particuliere bouw mogelijkheden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van één nieuwe woning. In alle gevallen betreft het inbreidingslocaties.

Ecologische verbinding zones

In het kader van de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur en in aansluiting op het beleid in het kader van het Streekplan 2002 voorziet het plan in een regeling ter realisering c.q. handhaving van een tweetal ecologische verbinding zones. Het betreft een zone vanuit de waterloop Haven langs de oostzijde van de kern richting het spoor en een zone langs het spoor van oost naar west.

Het voornemen is om de zone vanuit de waterloop Haven langs de oostzijde van de kern richting het spoor geschikt te maken als migratiezone voor fauna. De ontwikkeling van deze zones is gebaseerd op vrijwillige medewerking van de betreffende eigenaren. Voor deze ecologische verbinding zone, waarvan verwacht mag worden dat zij in de planperiode aangekocht zal worden, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien de gronden zijn verworven en als zodanig zijn ingericht kan de huidige bestemming via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet in de bestemming 'Natuur gebied'. Als sprake is van beheersovereenkomsten zal geen wijziging van de bestemming worden doorgevoerd.

De zone langs het spoor van oost naar west is in de huidige toestand reeds te beschouwen als een ecologische verbinding zone en is van een passende bestemming voorzien.

De begrenzing van de ligging van de ecologische verbinding zones is gebaseerd op het provinciale natuurgebiedsplan.

4.2 Ruimtelijk

Het bestemmingsplan is met name gericht op behoud van de karakteristieke historische structuur van de kern, zoals die is beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Binnen een nader ingekaderd "Beschermd dorpsgezicht" resulteert dit in bouw mogelijkheden, die sterk zijn gerelateerd aan de van oorsprong karakteristieke bebouwingsstructuur. Binnen de voorgeschreven maatvoering kunnen burgemeester en wethouders op dit punt nadere eisen stellen. De monumentencommissie heeft hier een adviserende rol. Buiten het beschermd dorpsgezicht is een normale bebouwingsregeling van toepassing, waarbij standaard mogelijkheden worden geboden voor aan- en uitbouw van bebouwing. Deze mogelijkheden kunnen niet leiden tot ontwikkelingen die afbreuk doen aan het beschermde dorpsgezicht.

4.3 Beeldkwaliteit

In samenhang met de ruimtelijke beheersvisie stelt het bestemmingsplan ook beeldkwaliteitseisen aan bebouwing in de historische structuur van de kern. Deze eisen dienen de continuïteit en het behoud van het historisch bepaalde beeld. Hierbij wordt bepaald dat de bestaande situatie moet worden gehandhaafd ten aanzien van de ruimtelijke en beeldbepalend kenmerken zoals beschreven bij de ruimtelijke structuur. Het betreft het aantal bouwlagen, situering bouwmassa, kapvorm en –richting, materiaalgebruik, geleding en parcellering. Wenselijke nieuwe ontwikkelingen dienen zich te voegen naar de beeldwaarde van het beschermde gebied.

4.4 Verkeer

De openbare ruimte (groen-, verkeers- en verblijfsgebied) heeft een ruime bestemming gekregen die optimale mogelijkheden biedt voor herinrichting, gericht op verbetering van de verkeersveiligheid en het verblijfsklimaat. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat Hooge Zwaluwe in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan getypeerd is als een verblijfsgebied met als maximale snelheid 30 km/h.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Het geluid dat geproduceerd wordt door het verkeer zorgt niet voor problemen binnen de kern. In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan wordt de kern Hooge Zwaluwe getypeerd als een verblijfsgebied. Dit heeft geresulteerd in aanwijzing van de gehele kern tot 30 km-zone. Een akoestisch onderzoek is derhalve overbodig.

Industrielawaai

In Hooge Zwaluwe zijn enkele bedrijven die geluid produceren welke voor overlast in de omgeving zouden kunnen zorgen. Het betreft echter geen bedrijven die voorkomen in categorie 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer. Het bestemmingsplan verbiedt uitdrukkelijk de vestiging van dit type bedrijven.

Spoorwegverkeerslawaaï

Dwars door Hooge Zwaluwe loopt een goederenspoorweg. De minister van VROM is voornemens om deze goederenspoorweg te zoneren op grond van de Wet geluidhinder. De in het plan opgenomen nieuwbouwlocaties, welke zonder wijzigingsbevoegdheid bebouwd kunnen worden, zijn geen van alle gelegen binnen de geprojecteerde onderzoekszone. De spoorweg kan mogelijk wel van belang zijn voor een in het plan opgenomen uitbreiding van de school aan de Burgemeester Godwaldstraat. Uit onderzoek van de Regionale Milieudienst is echter gebleken dat er geen sprake is van belemmeringen voor de uitbreiding van de school op die locatie.

5.2 Bedrijven en milieuzonering (Wet milieubeheer)

Aan de Moerseweg bevindt zich het bedrijventerrein van Hooge Zwaluwe. Het betreft hier 4 grote bedrijven. Deze bedrijven zijn aangemerkt als categorie 3 bedrijven² waarvoor een bebouwingsvrije zone voor woningen van 50 tot 100 m geldt. Aangezien het bedrijventerrein hemelsbreed 340 m van de bebouwde kom ligt geeft dit geen problemen. Ook is in de buurt van het terrein geen nieuwbouw gepland die tot belemmeringen voor de bedrijven zouden kunnen leiden.



In de kern Hooge Zwaluwe zijn enkele bedrijven gevestigd. Het betreft hier relatief kleine bedrijven, maar één van deze (het schildersbedrijf aan de Kerkdijk 6) valt wel in categorie 3. Aangezien het hier een bestaande en acceptabele situatie betreft heeft dit gegeven geen verdere consequenties voor het bedrijf zelf of voor omringende woningen. De bedrijven leiden ook niet

² categorisering volgens de uitgave van het VNG "bedrijven en milieuzonering" van 2001

tot beperkingen voor de in het plan geregelde nieuwbouw, vanwege de afstand tussen de bedrijven en de nieuwbouw. Tot slot is van belang dat in de kern geen LPG-vulpunten of andere licht ontvlambare c.q. explosieve opslagplaatsen aanwezig zijn.

5.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemgeschiktheid van de nieuwbouwlocatie aan De Wetering dient opgemerkt te worden dat de locatie als onverdacht wordt aangemerkt. Dit blijkt uit een bodemonderzoek dat is verricht door Terron BV te Zevenbergen in 1996. Ten aanzien van de nieuwbouwlocatie aan de Kerkdijk biedt de bouwverordening voldoende waarborgen om te voorkomen dat er op verontreinigde grond zal worden gebouwd. Hetzelfde geldt voor de nieuwbouw ter plaatse van de school aan de Julianastraat en de overige kleinschalige bouw mogelijkheden.

5.4 Waterhuishoudkundige aspecten

In het gebied is Waterschap Brabantse Delta kwantiteitsbeheerder en kwaliteitsbeheerder van het oppervlaktewater. Rijkswaterstaat is rivierbeheerder van de Amer. Het beleid van het waterschap is verwoord in het tweede Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2; 2000-2004). Naast behoud van een goed en veilig waterbeheer wordt hierin onder andere de aanzet gegeven naar een watersysteembeheer. Voor stedelijke gebieden wordt gesteld dat waterproblemen (zoals riooloverstorten en piekafvoeren van neerslag) in principe zo min mogelijk dienen te worden afgewend op de (landelijke) omgeving.

Naast voornoemd beleid stelt de provincie in haar waterhuishoudingsplan (Waterhuishoudingsplan 2 1998-2002 en Partiële herziening Waterhuishoudingsplan, 2003-2006) enkele doelstellingen en richtlijnen wat betreft het omgaan met water in Brabant. Zowel in het WHP 2 als in de partiële herziening wordt gebruik gemaakt van vijf kernthema's. Het eerste thema heeft betrekking op het realiseren van een duurzame watervoorziening. Thema 2 behandelt de verbetering van de waterhuishoudkundige voorwaarden voor functies. Thema 3 gaat in op het verbeteren van de waterkwaliteit. Thema 4 speelt in op de inrichting van waterlopen in het buitengebied en thema 5 spitst zich toe op het omgaan met water in bebouwd gebied³. Met name de laatste twee thema's zijn van belang voor dit bestemmingsplan.

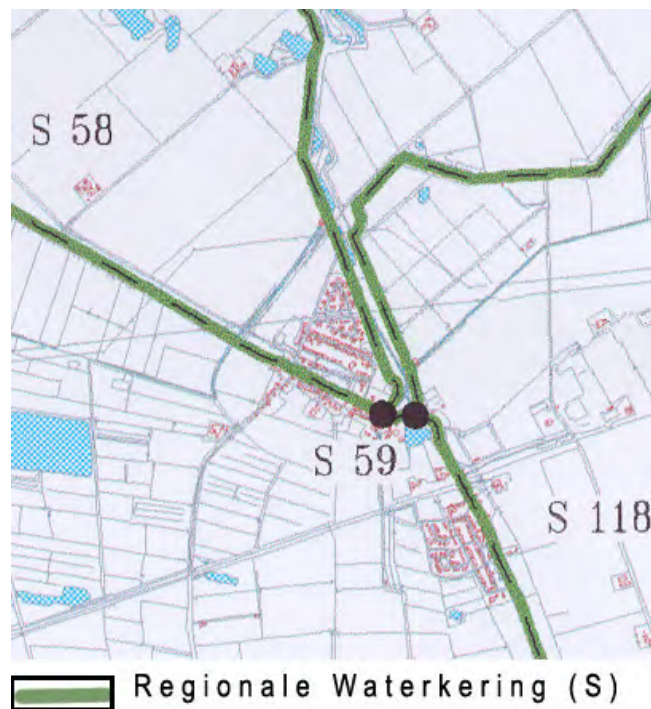
Kernthema 4 is van belang omdat door Hooge Zwaluwe een deelfunctie ecologische verbindingzone langs de waterlopen *Haven* en *Brede Vaart* is gepland. Dit is een traject dat is gepland tussen 1998 tot 2018. Om dit project tot een goed einde te brengen moeten verschillende gronden aangekocht worden. Pas nadat deze gronden verworven zijn kan een begin gemaakt worden aan de EVZ. De gemeente zal hierin al dan niet samen met het waterschap zelf initiatief moeten tonen. Wat betreft omgaan met water in bebouwd gebied

³ voor een algeheel overzicht en een uitleg van deze thema's wordt verwezen naar de 'Partiële herziening Waterhuishoudingsplan, 2003-2006'

(thema 5) is het uitgangspunt, integratie van water en ruimtelijke aspecten in bebouwd gebied op basis van de watersystemen. Deze benadering zal ervoor zorgen dat er geen nadelige invloed van het bebouwd gebied op de lokale en regionale systemen plaatsvindt. Daarbij komt dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan het herstel van watersystemen, zonder dat wateroverlast de veiligheid en het wooncomfort bedreigt.

Dit bestemmingsplan beoogt geen verandering van het grondgebruik; er zijn, op twee relatief bescheiden onderdelen na, geen effecten te verwachten op het waterbeheer en het watersysteem. Wat betreft de twee uitzonderingen: hiermee worden in de eerste plaats de uitbreiding aan de Wetering en de nieuwbouw van één woning aan de Kerkdijk bedoeld en in de tweede plaats de hierboven en ook in hoofdstuk 4 beschreven aanleg van twee ecologische verbindingzones. Voor het realiseren van de beoogde nieuwe woningbouw zal rekening moeten worden gehouden met aspecten als duurzaam bouwen en afwatering via bestaande waterlopen. In de uitvoering streeft het gemeentebestuur ernaar schoon hemelwater van daken en verharde terreinen niet op het riool te lozen, maar af te koppelen.

Voorts is voor het plangebied van belang dat de uit de Keur van het waterschap blijkt dat in en om het plangebied een aantal regionale waterkeringen zijn gelegen. De keur geeft een aantal beperkende voorschriften ten aanzien van het gebruik van deze keringen en de daaromheen gelegen gronden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een verbod om zonder ontheffing van het waterschap afgravingen te verrichten, beplantingen aan te brengen etc. Op onderstaande uitsnede uit de keurkaart is te zien waar de regionale keringen zijn gelegen.



5.5 Archeologie

Voorafgaand aan de opstelling van dit plan is de Indicatieve Archeologische Waardenkaart van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek geraadpleegd om te bepalen in hoeverre er in het plangebied sprake is van archeologische waarden. Uit de kaart komt naar voren dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Een verkennend archeologisch onderzoek ter plaatse van de in het plan opgenomen nieuwbouwlocaties wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding, waarvoor het noodzakelijk is een planologische bescherming in het plan op te nemen. Het gaat om de 150 kV bovengrondse hoogspanningsleiding Geertruidenberg-Moerdijk-Roosendaal, in beheer bij Essent Transport, die door de noordzijde van het plangebied loopt. Het plan voorziet in een planologische bescherming met behulp van een dubbelbestemming, waarin een aantal beperkende voorwaarden staan ten opzichte van de hoofdbestemming van de betreffende gronden. Tevens bevindt zich een ondergrondse aardgasleiding van Intergas in het plangebied die planologische bescherming behoeft. Voor deze leiding is een soortgelijke regeling getroffen.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is overwegend consoliderend van aard. Wel wordt de ontwikkeling van enkele nieuwbouwwoningen, mogelijk gemaakt. De kosten voor de realisatie van het gebied aan de Wetering zullen worden opgebracht door de gemeente en een projectontwikkelaar. Met deze ontwikkelaar is in het verleden reeds een overeenkomst gesloten.

De mogelijke herontwikkeling van het gebied van de basisschool aan de Julianastraat is een gemeentelijke ontwikkeling. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied zal een grondexploitatie door de gemeenteraad worden vastgesteld. De door particulieren te realiseren woningen zullen worden bekostigd door de eigenaar. Met deze partijen is geen overeenkomst gesloten.

6. JURIDISCH PLAN

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor de kom van Hooge Zwaluwe in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling hebben de volgende uitgangspunten centraal gestaan:

- bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het beschermde dorpsgezicht;
- het bieden van een regeling gericht op het beheer van de bestaande situatie en het mogelijk maken van een aantal bescheiden ontwikkelingsmogelijkheden.

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

6.2 Kaart

Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO 1985) stelt dat een bestemmingsplan één of meer kaarten bevat. Het onderhavige plan kent één kaart.

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

6.3 Voorschriften

De voorschriften en de kaart bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De voorschriften zijn onderverdeeld in paragrafen die hieronder kort worden toegelicht

Paragraaf I: Inleidende voorschriften

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

1. begripsomschrijvingen;
2. wijze van meten.

Beide artikelen hoeven geen nadere toelichting.

Paragraaf II: Regeling Beschermd dorpsgezicht

Voor de percelen binnen het beschermd dorpsgezicht gelden naast de bouwvoorschriften van de diverse bestemmingen enkele aanvullende bepalingen. Uitgangspunt is de bestaande situatie van de bebouwing. Vrijstelling kan worden verleend ten aanzien van diverse aspecten (bijv. bouwwijze, kapvorm, aantal bouwlagen). Hierbij dient te worden getoetst aan een aantal criteria ter bescherming van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht en is advisering door de gemeentelijke monumentencommissie voorgeschreven.

De omvang van het beschermd dorpsgezicht op de plankaart is bewust beperkt gehouden. Hiervoor is alleen het gebied geselecteerd dat zelf monumentale en cultuurhistorische waarde heeft. Voor dit gebied worden in paragraaf II specifieke regels gegeven ter bescherming van de aanwezige waarden. In de concept-ministeriële aanwijzing voor het beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet is een ruimer gebied gekozen. In deze extra gebieden hoeven geen waarden beschermd te worden: enkel dient te worden voorkomen dat ontwikkelingen in deze gebieden de aanwezige waarden in het nabijgelegen historische gebied aantasten. In het bestemmingsplan zijn hiervoor algemene waarborgen opgenomen, bijvoorbeeld door het voorkomen van al te hoge bebouwingsmogelijkheden.

Paragraaf III: voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de voorschriften voor de afzonderlijke bestemming besproken. Het plan kent diverse bestemmingen, zoals een bestemming Woondoeleinden, Maatschappelijke Doeleinden en Bedrijfsdoeleinden. Het stramien voor de voorschriften is per bestemming als volgt:

1. Doeleindenomschrijving: een beschrijving van de functie van de bestemming en de bestemming zelf;
2. Nadere detaillering van de doeleinden: indien noodzakelijk staat hier een specificatie van de doeleindenomschrijving;
3. Bebouwing: regels voor het oprichten van bouwwerken;
4. Nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken.
5. Vrijstelling op het gebruik: waar nodig en wenselijk is een specifiek bij de bestemming behorende vrijstellingsbepaling opgenomen;
6. Aanlegvergunning: voorzover een bescherming van de bestemming door een aanlegvergunning nodig is, zijn de vergunningsplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven;
7. Wijzigingsbevoegdheid: daar waar dat uit het met het plan beoogde beleid voortvloeit is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De percelen binnen het plangebied zijn vrijwel conform het bestaande gebruik bestemd. De bestemming en de bebouwingsregeling zijn zo veel mogelijk conform de bestaande situatie vastgelegd. Wel zijn de in hoofdstuk 4 beschreven ontwikkelingen toegestaan.

Wijziging van andere kenmerken van het gebied kan alleen door gebruik te maken van de opgenomen flexibiliteitsbepalingen of door herziening van het plan. In de voorschriften van een aantal bestemmingen is bepaald dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Indien niets is aangegeven, geldt een percentage van 100%. Het

bebouwingspercentage wordt volgens het bepaalde in artikel 1 bepaald door het meten van het percentage van de (op de plankaart weergegeven) bebouwingszone. Een bijzonder bepaling is opgenomen in verband met de in het plangebied aanwezige hoogspanningsleiding en aardgasleiding.

Paragraaf IV: Flexibiliteitsbepalingen

Deze paragraaf omvat de artikelen:

1. algemene vrijstellingsbevoegdheid;
 2. algemene wijzigingsbevoegdheid;
 3. procedureregels.
-
1. Algemene vrijstellingsbevoegdheid: vrijstellingsmogelijkheden voor diverse gebruiks- en bouwbepalingen uit paragraaf III;
 2. algemene wijzigingsbevoegdheid: een wijzigingsmogelijkheid voor het college op grond van artikel 11 WRO;
 3. procedureregels: procedurevoorschriften voor de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid, alsmede voor in het plan opgenomen aanlegvergunningstelsels.

Paragraaf V: Overige voorschriften

Deze paragraaf behandelt de volgende onderdelen:

1. anti-dubbeltelbepaling;
 2. gebruiksbeepaling;
 3. overgangsbepaling;
 4. titel.
-
1. anti-dubbeltelbepaling;
 2. gebruiksbeepaling: een verbod op het gebruik van gronden en opstallen anders dan de bestemming toelaat;
 3. overgangsbepaling: zowel voor opstallen als voor gebruik;
 4. titel: de naam onder welke het plan kan worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Voor de overzichten van de resultaten van inspraak en overleg wordt verwezen naar de in de bijlage achter deze toelichting ingevoegde stukken.

**Bijlage A: Notitie commissie
Grondgebiedszaken omtrent
vooroverleg en inspraak**

Vergaderdatum 12 oktober 2004

Made, 7 september 2004

Agendapunt 13

**Aan de commissie
Grondgebiedzaken**

Onderwerp Reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraak op het voorontwerp-
bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe"

Voorstel Instemmen met voorgestelde beantwoording op ingekomen reacties uit het
wettelijk vooroverleg en de inspraak en het plan hierop laten aanpassen
alvorens het als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Financiële paragraaf Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Buiten de te
maken plankosten zijn er verder geen kosten voor de gemeente aan dit
bestemmingsplan verbonden.

Toelichting

Nadat in november 2003 uw commissie kon instemmen met verdere uitwerking van het plan, is op 5 december 2003 het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe" in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar diverse overleginstanties. Er zijn een achttal reacties ingekomen van de Nederlandse Gasunie, het Ministerie van Defensie, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de Woningstichting Goed Wonen, Essent, de provinciale dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, de provinciale Planologische Commissie en het Waterschap Brabantse Delta.

Tevens is inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan verleend in de periode van 28 november 2003 tot en met 29 december 2003, hetgeen heeft geleid tot een twaalfal reacties uit de bevolking. In dezelfde periode is op 9 december 2003 een inspraakavond belegd. Het verslag van de inspraakavond treft u in bijlagevorm aan.

In het navolgende wordt allereerst ingegaan op de reacties uit het wettelijk vooroverleg en vervolgens op de reacties uit de inspraak.

Reacties uit het wettelijk vooroverleg.

1. Nederlandse Gasunie/ Gastransport Services

Geen op- en of aanmerkingen.

2. Ministerie van Defensie

Geen op- en of aanmerkingen.

3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Samenvatting reactie:

Het plan wordt voorgelegd aan de Commissie Bescherming en Ontwikkeling. Voor het overige geen op- en of aanmerkingen.

Voorgestelde reactie:

De Provinciale Planologische Commissie heeft in haar reactie op het voorontwerp-bestedingsplan laten weten dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in beginsel voornemens is de door gemeente voorgestelde begrenzing te volgen. Bij telefonische navraag d.d. 5 augustus 2004 werd dit door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg bevestigd.

4. De woningstichting Goed Wonen

Samenvatting reactie:

In het bestemmingsplan ontbreken locaties voor woningbouw zoals genoemd in de publicatie "Verkenning bouwcapaciteit wonen" januari 2003 van de Woningstichting Goed Wonen.

Voorgestelde reactie:

In de brief van 25 april 2003 wordt op voorhand aangegeven dat een positieve reactie op een locatie voor woningbouw, te zijner tijd beoordeeld zal moeten worden op de wijze waarop en op welke termijn de locatie past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Een locatie als de Julianastraat wordt door ons niet als zondermeer positief bestempeld. De Prinses Margrietstraat wordt als veelbelovend gezien, maar veeleer op de lange termijn. In het voorontwerp bestemmingsplan is met de afronding van de zuidkant van de kern Hooge Zwaluwe en de mogelijke samenvoeging van twee basisscholen en enkele particuliere woningbouwlocaties, het woningbouwaantal in relatie tot het woningbouwprogramma en grootte van de kern ruim voldoende.

5. Essent

Samenvatting reactie:

Verzocht wordt binnen de doeleindenbeschrijving onder artikel 15.1.1. de afmeting van de belemmerde strook te vermelden zijnde in totaal 50 meter, 25 meter uit weerszijden van de hoogspanningsverbinding. De maataanduidingen dienen ook op de plankaart te worden weergegeven.

Een bodemverhoging tot 2,5 meter genoemd onder artikel 15.3.1. is niet acceptabel, daar de noodzakelijke veiligheidsafstand tot de stroomgeleiders in het gedrang komt. Daarnaast ontbreken in dit artikel enkele activiteiten / werkzaamheden die de veiligheid kunnen schaden of de energievoorziening in ernstig gevaar kunnen brengen.

Verzocht wordt de voorschriftartikelen 15.3.1. en 15.3.2. aan te passen conform aangeleverde tekst.

Voorgestelde reactie:

In de doeleindenomschrijving zullen de afmetingen van de belemmerde strook worden vermeld. Tevens zullen de maataanduidingen op de plankaart worden weergegeven.

Artikel 15.3.1. zal worden aangevuld met een gewijzigd lid d en voorts worden voorzien van een toevoeging lid e en f.

6. De provinciale dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Samenvatting reactie:

a. Woningbouwprogrammering

Er is geen nadere afweging gemaakt welke uitleglocaties het eerst in ontwikkeling moeten komen. Ook is niet aangegeven hoe deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, c.q. de verdeling van de behoefte over de kernen. In de voorschriften zijn voor de wijzigingsbevoegdheden geen maximum aantal woningen opgenomen.

b. Bedrijventerrein

Er kan overwogen worden op het bedrijventerrein grotere bebouwingsmogelijkheden toe te staan.

c. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is niet verzekerd bij plannen van particulier initiatief. Hoe gaat de gemeente om met plankosten en planschadeclaims.

d. Natuur en Landschap

De uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw zijn gelegen in AHS-landschap (waterpotentiegebied). Hier geldt het nee-tenzij- principe. Indien de locatie aanvaardbaar wordt geacht voor woningbouw, dienen de aanwezige waarden gecompenseerd te worden.

In het bestemmingsplan ontbreekt een afweging ten aanzien van de specifieke (grond)watersituatie.

De bestemming Water in de haven biedt geen bescherming aan de aanwezige natuurwaarden. Geadviseerd wordt de bescherming van de aanwezige natuurwaarden in de doeleindenomschrijving van de bestemming water op te nemen. In de planvoorschriften ontbreekt een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de aanleg van een ecologische verbindingzone.

e. Cultuurhistorische aspecten

De contouren voor een beschermd stads- en dorpsgezicht dienen te worden aangepast overeenkomstig de contouren zoals voorgesteld in de concept-ministeriële aanwijzing.

Op basis van de gegevens van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er nog een aantal panden zijn die noch rijksmonument noch gemeentelijk monument zijn, maar monumentale waarden hebben, beeldbepalend zijn en bijdragen in de waardevolle stedenbouwkundige structuur van Hooze Zwaluwe. Via de voorschriften kan ook voor deze panden een beschermend regiem worden geformuleerd.

Bescherming van molen Zeldenrust komt voort uit de waarde als rijksmonument. Voor het functioneren van de molen, dient een molenbeschermingszone te worden opgenomen.

f. Parkeren

Voor nieuwbouwlocaties van woningen dient in de plantoelichting te worden aangegeven welk parkeerkencijfer wordt toegepast per woning volgens het ASVV (juni 2003).

g. Waterparagraaf

De uitkomsten van het overleg met het waterschap ontbreekt in het bestemmingsplan. Bij mogelijke infiltratie van hemelwater, dient te worden aangegeven op welke wijze er geïnfiltreerd gaat worden.

Voorgestelde reactie:

Ad a.

In 1981 is het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe in procedure gebracht. Reeds in dit plan behoort het gebied wat thans ter afronding met woningbouw voorligt binnen de begrenzing van de bebouwde kom. Het gebied rondom de Wetering is in alle daarop volgende plannen bestempeld tot toekomstige uitbreidingslocatie, welke vervolgens fasegewijs ter hand is genomen. Na bestemmingsplannen Vogelstraat 1^e en 2^e fase is voor de gemeentelijke herindeling (omstreeks 1995) bestemmingsplan Vogelstraat 3^e fase ter hand genomen. In laatstgenoemd bestemmingsplan was in eerste instantie een capaciteit van 41 te bouwen woningen opgenomen. De bouwcapaciteit tot 2015 was daarmee bereikt en door de PPC werd d.d. 10 oktober 1996 geadviseerd een kleiner plan in ontwikkeling te brengen. Uiteindelijk zijn 15 van de 41 woningen gerealiseerd. Tegelijkertijd werd door de dienst REW bij brief d.d. 14.04.97 aangegeven dat tot 2005 op basis van de richtgetallen nog eens 7 woningen gerealiseerd kunnen worden. De overige woningen zijn voorzien voor de periode na 2005. Naast het feit dat onderhavige locatie altijd in bestemmingsplannen van de bebouwde kom is opgenomen, is deze uitbreidingslocatie ook altijd benoemd in beleidsnota's van de gemeente. Te denken valt aan de vastgestelde structuurschets voor de kern Hooge Zwaluwe 1992, de nota Overbruggingsspoor 1997, de StructuurvisiePlus 2001 en het onlangs door de provincie vastgestelde uitwerkingsplan Moerdijk, Drimmelen en Geertruidenberg 2004 voor wat betreft het thema Wonen. De locatie aan de Wetering is momenteel binnen de kern Hooge Zwaluwe de enige voorhanden zijnde uitbreidingslocatie en het is dan ook logisch dat deze locatie als eerste ter hand wordt genomen. Voor wat betreft de mogelijk vrijkomende locatie m.b.t. een fusie van de scholen. Het is geenszins zeker dat deze fusie er ook daadwerkelijk komt. Om die reden is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen om desgewenst op deze inbreidingslocatie te kunnen bouwen. Uit de gehouden inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn nog een aantal potentiële inbreidingslocaties naar voren gekomen. Gelet op de reguliere plandoorlooptijd van 10 jaar wordt het wenselijk geacht na afweging een aantal van deze locaties op te nemen in dit bestemmingsplan.

Op basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma ligt de prognose voor het aantal te bouwen woningen tot 2015 aanzienlijk hoger dan het prognosecijfer van de provincie zijnde 1025 woningen. Dit valt echter te verklaren door het volgende. De gemeente heeft voor de inventarisatie van het uitwerkingsplan alle theoretische bouwlocaties opgevoerd. Nu zullen niet alle theoretische bouwlocaties ontwikkeld worden. Bovendien kunnen door gewijzigde inzichten sommige locaties sneller en andere langzamer ontwikkeld worden. Het is om die reden nooit verkeerd om een ruime bovenmarge te hebben. Voorts is in de theoretische benadering voor elke hectare te bebouwen met woningen een dichtheid van 30 woningen als uitgangspunt genomen. De provincie hanteert naar nu blijkt een lagere dichtheid van 20 woningen per hectare. De eerste praktijkvoorbeelden dienen zich thans aan dat te ontwikkelen woningbouwlocaties in neerwaartse richting moeten worden bijgesteld. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld een kern als Lage Zwaluwe, waar in theorie voor het gebied Kruisstraat/Onderstraat, het gebied ten noorden van de Oudeweg en het

Ganshoekterrein in Lage Zwaluwe een capaciteit van 490 te bouwen woningen werd opgevoerd, en de praktijk laat zien dat bij nadere uitwerking een totaal van 270 woningen meer in de rede ligt. Na aftrek van de Ruimte voor Ruimte- woningen en te labelen zorgwoningen resteert een regulier woningbouwcontingent van $\pm$ 160 woningen. Op soortgelijke wijze kan eveneens een besparing in de kernen Made en Terheijden plaatsvinden, waardoor het richtgetal van 1025 woningen in een ander daglicht komt te staan. De gemeente zal blij zijn wanneer deze 1025 woningen uiteindelijk ook gerealiseerd worden. Dat op zichzelf is al moeilijk genoeg.

Het is duidelijk dat prioriteit voor woningbouw is gelegd bij de kernen Made en Lage Zwaluwe, en in mindere mate in Terheijden. De overige kernen waaronder Hooge Zwaluwe, Drimmelen en Wagenberg zullen het met minder woningen moeten doen. Dit nieuwe bestemmingsplan zal rekening houdend met een doorlooptijd van 10 jaar moeten voorzien in een behoefte van ruim 30 woningen tot aan 2015. Dat betekent dat gemiddeld 3 woningen per jaar zullen worden gebouwd. Dit aantal woningen komt redelijk overeen met het gemeentelijk Volkshuisvestingsplan (paragraaf 4.2), waarin voor de komende 4 jaar wordt uitgegaan van 2,5 woningen per jaar. De plantoelichting zal op dit aspect worden aangepast.

Ad b.

Om ruimere bebouwingsmogelijkheden op het bedrijventerrein mogelijk te maken, wordt het minimale bebouwingspercentage gesteld op 80%. De gewijzigde percentages zullen op de plankaart worden weergegeven.

Ad c.

Een particulier plan is alleen haalbaar als de economische uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd. De gemeente maakt op voorhand afspraken met ontwikkelaars middels overeenkomst over de wijze waarop kosten worden afgewenteld. Het is ook gebruikelijk vooraf een onderzoek in te stellen naar het risico van planschadeclaims ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De in voorbereiding zijnde nieuwe wetgeving moet het mogelijk maken ook de risico's over te dragen aan de ontwikkelaar van een gebied. Mocht een ontwikkelaar hiermee niet instemmen, dan is het plan daarmee voor de gemeente automatisch financieel niet uitvoerbaar. Overigens wordt opgemerkt dat de impact van incidentele particuliere bouwlocaties niet zo groot zal zijn.

Ad d.

Zie hetgeen gesteld onder a. Het gebied was al tot woningbouwlocatie bestempeld voordat het gebied werd aangewezen als deel uitmakend van de AHS-landschap.

Compensatie van de aanwezige waarden (overwegend agrarische grond) zal gering zijn. Er zal met het waterschap overleg dienen te worden gevoerd over de wijze waarop compensatie gestalte zal dienen te krijgen. Tevens zal in overleg met het waterschap de specifieke (grond)watersituatie nader bekeken dienen te worden.

De natuurwaarden in de haven van Hooge Zwaluwe worden in de doeleindenomschrijving van de bestemming Water opgenomen. Voorts zal in de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen m.b.t. de mogelijke aanleg van een ecologische verbindingzone.

Ad e.

Voor wat betreft de contouren voor een beschermd stads- en dorpsgezicht, zie hetgeen gesteld onder 3 en 7. Het is van belang te vermelden dat beeldbepalende panden zullen liggen binnen de contouren zoals opgenomen in het beschermd stads- en dorpsgezicht. De gemeente heeft er voor gekozen om naast rijksmonumenten, ook een gemeentelijke monumentenlijst te hanteren. De gemeente acht het niet wenselijk om naast dit regiem, in aanvulling daarop wederom een aantal panden te beschermen middels dit bestemmingsplan. Ter bescherming van Molen Zeldenrust zal een molenbeschermingszone in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ad f.

In het bestemmingsplan zullen de parkeernormcijfers uit het ASVV (2004) worden opgenomen voor de nieuwe woningbouwlocaties. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Ad g.

Er is meerdere malen overleg gevoerd met het waterschap over het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe. Dit heeft geresulteerd in een brief van het waterschap d.d. 19 maart 2004 waarin zij aangeven te kunnen instemmen met dit plan. Deze brief wordt als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting. De gemeente zal in overleg treden met het waterschap over de wijze waarop het hemelwater binnen het plangebied kan infiltreren.

7. De provinciale planologische commissie

Samenvatting reactie:

In aanvulling op het advies van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving wil de commissie enige nuancering aanbrengen ten aanzien van de aanwijzing voor beschermd dorpsgezicht. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg is in beginsel voornemens om de door de gemeente voorgestelde begrenzing te volgen.

Voorgestelde reactie:

Zie hetgeen gesteld onder 3 en 6.

8. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting reactie:

Het waterschap Brabantse Delta streeft er naar verharde oppervlakken zo veel mogelijk af te koppelen. Verzocht wordt te onderzoeken of dakoppervlakken en de parkeerplaatsen afgekoppeld kunnen worden. Bij voorkeur dient dit afgekoppelde hemelwater ter plaatse te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is, kan dit water geloosd worden op nabij gelegen open water of binnen het plan te creëren retentie voorzieningen.

Voor het overige kan het waterschap instemmen met het plan.

Voorgestelde reactie:

Zie hetgeen gesteld onder 6g.

REACTIES UIT DE INSPRAAK

1. B. van der Steenoven, Spoorstraat 12 te Hooge Zwaluwe

Samenvatting reactie:

In 1994 is de nota Inbreidingslocaties kern Hooge Zwaluwe door de raad vastgesteld. In deze nota werd inbreidingslocatie nr.9 (perceel aan de Spoorstraat tussen huisnummers 8 en 12) bestempeld als een locatie met de mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Verzocht wordt deze locatie als woningbouwlocatie in het bestemmingsplan op te nemen.

Voorgestelde reactie:

De nota Inbreidingslocaties Kern Hoog Zwaluwe uit 1994 is nooit door de gemeenteraad vastgesteld. Er kunnen derhalve ook geen rechten aan deze nota worden ontleend.

Bovendien kunnen inzichten 10 jaar na dato zijn gewijzigd, hetgeen tot andere besluitvorming zou kunnen leiden. Elk verzoek dient derhalve opnieuw op zijn merites te worden beoordeeld.

Planologisch gezien is de doorkijk naar het achterliggende landschap te groot. Een verkleining van de bestaande open ruimte is gewenst. Het uitzicht op het Wiel met het achterliggende gebied wordt vanuit het naast gelegen gemeentelijk parkeerterrein/plantsoen gegarandeerd. Met bebouwing kan versterking van de straatwand en het besloten karakter van de dijkbebouwing worden bewerkstelligd, mits direct aan de dijk wordt gebouwd.

Voorgesteld wordt om dit perceel als potentiële woningbouwlocatie te bestempelen, middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden, met daaraan gekoppeld een lijst van nadere toetsingscriteria.

2. D.J.H. Rombouts, Kerkdijk 21 te Hooge Zwaluwe

Samenvatting reactie:

Op het perceel Kerkdijk 21, wil betrokkene een woning realiseren t.b.v. zijn zoon. Naast het zorgaspect kan de overdracht van de molen langzaam plaatsvinden.

Voorgestelde reactie:

Met inachtneming van het provinciale dienstadvisie onder 6e is het onmogelijk een woning te realiseren binnen een molenbeschermingszone. De molenbeschermingszone zal zich uitstrekken over voorliggend perceel. Daarnaast achten wij het volbouwen van één doorkijk/zichtlocatie op de molen onwenselijk. Derhalve wordt voorgesteld geen medewerking te verlenen.

3. De heer F.K. van Roon, Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe

Samenvatting reactie:

In het voorontwerp-bestemmingsplan is de bestemming van een deel van het perceel veranderd in woondoeleinden met een extra bepaling dat een aan huisgebonden bedrijf is toegestaan. Verzocht wordt de oorspronkelijke bebouwingszone te herstellen en de bestemming om te zetten naar bedrijfsdoeleinden.

Alle aanwezige bebouwing dient op de plankaart te worden aangegeven.

Tevens wordt het verzoek gedaan om een bestaande loods te mogen slopen, en groter terug te bouwen.

Voorgestelde reactie:

Het is van belang te vermelden dat op verzoek van adressant in 2000 een vrijstellingsprocedure is gevolgd waarbij de agrarische bestemming is omgezet in een burgerwoning, waarbij het gebruik van de bij de woning behorende bijgebouwen zal worden aangewend voor een ambachtelijke klokkenmakerij en voor stalling van caravans/oldtimers. Het ligt derhalve niet in de reden om thans het perceel om te zetten naar een bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Een dergelijke bestemming is volstrekt niet passend te achten in een dergelijke omgeving. Reeds bij hoge uitzondering is de agrarische bestemming veranderd in een woonbestemming met daarbij de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf.

Op de plankaart zal de ontbrekende bebouwing worden toegevoegd.

Vanuit ruimtelijke overwegingen bestaat er geen bezwaar mits in het verlengde van de bestaande woonbebouwing een loods wordt gesloopt, en wat groter wordt teruggebouwd. De plankaart zal hierop worden aangepast.

4. Dhr. G. van der Made, Kerkdijk 17 te Hooge Zwaluwe

Samenvatting reactie:

De bestemming Woondoeleinden op onderhavig perceel dient te worden gewijzigd in bedrijfsdoeleinden, waarbij de burgerwoning als bedrijfswoning zal worden aangewend, behorend bij een uit te oefenen schilderbedrijf.

Voorgestelde reactie:

Te midden van het dijklint wordt het niet wenselijk gevonden de bestemming van het woonperceel om te zetten in een bedrijfsdoeleindenbestemming. Om het verzoek te kunnen inwilligen wordt voorgesteld de bestemming Woondoeleinden te handhaven, met dien verstande dat een aanduiding "aan huis gebonden bedrijf" op de plankaart zal worden toegevoegd.

5. A.C. Broeders v.d. Cappelle, Havenstraat 11 te Hooge Zwaluwe

Samenvatting reactie:

Op het perceel Havenstraat 11 dient een bedrijfsbestemming te rusten. Voor dit adres is een hinderwetvergunning afgegeven.

Voorgestelde reactie:

Te midden van het dijklint wordt het niet wenselijk gevonden de bestemming van het woonperceel om te zetten in een bedrijfsdoeleindenbestemming. Om het verzoek te kunnen inwilligen wordt voorgesteld de bestemming Woondoeleinden te handhaven, met dien verstande dat een aanduiding "aan huis gebonden bedrijf" op de plankaart zal worden toegevoegd.

6. A. van Praet, De Wetering 7 te Hooze Zwaluwe

Samenvatting reactie:

De bestemming Agrarische doeleinden op het perceel sectie I 1186 dient te worden gewijzigd in Woondoeleinden t.b.v. het oprichten van een woning.

Voorgestelde reactie:

Dit perceel vormt vanuit het westen de entree van Hooze Zwaluwe. Deze is alleszins behalve fraai. In ruil voor het slopen van alle aanwezige bebouwing, zou het oprichten van een nieuwe burgerwoning ter verbetering van de entree van Hooze Zwaluwe wellicht tot de mogelijkheden kunnen behoren. De woning zou in het verlengde van de reeds bestaande woningen middels het doortrekken van de bestaande voorgevelrooilijn kunnen worden opgericht.

Voorgesteld wordt om dit perceel als potentiële woningbouwlocatie te bestempelen, middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden, met daaraan gekoppeld een lijst van nadere toetsingscriteria.

7. J.C.M. Kwaaitaal, Kerkdijk 2 te Hooze Zwaluwe

Samenvatting reactie:

In 1994 is de nota Inbreidingslocaties kern Hooze Zwaluwe door de raad vastgesteld. In deze nota werd inbreidingslocatie nr.5 (het perceel tussen Kerkdijk nr. 2 en de Burg. Godwaldtstraat) bestempeld als een locatie met de mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Verzocht wordt deze locatie als woningbouwlocatie in het bestemmingsplan op te nemen.

Voorgestelde reactie:

De nota Inbreidingslocaties Kern Hoog Zwaluwe uit 1994 is nooit door de gemeenteraad vastgesteld. Er kunnen derhalve ook geen rechten aan deze nota worden ontleend.

Bovendien kunnen inzichten 10 jaar na dato zijn gewijzigd, hetgeen tot andere besluitvorming zou kunnen leiden. Elk verzoek dient derhalve opnieuw op zijn merites te worden beoordeeld.

Vanuit ruimtelijke overwegingen wordt een invulling met woningbouw zo dicht op een verkeerskruising thans niet wenselijk geacht. Voorts dient er vanuit milieuoverwegingen een afstand van 30 meter op basis van geluid te worden aangehouden tussen een bestaande school en een nieuw op te richten woning. Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld geen medewerking te verlenen.

8. A. Stevens, Spoorstraat 49 te Hooze Zwaluwe

Samenvatting reactie:

Op het perceel Spoorstraat 49 grenzend aan de Stationsweg, wil betrokkene een woning realiseren t.b.v. zijn zoon.

Voorgestelde reactie:

Deze locatie maakt geen deel uit van het bebouwde doorgaande dijklint, maar geeft veeleer een aanzet tot bebouwing aan de Stationsweg. Een toegevoegde stedenbouwkundige

meerwaarde is ter plaatse niet aanwezig. Tevens wordt deze locatie gezien als een uitbreidingslocatie en niet als een inbreidingslocatie. Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld geen medewerking te verlenen.

9. H.J.P. Merkx namens het bestuur van de Stichting Molen Zeldenrust

Samenvatting reactie:

In en rond de molen worden bedrijfsmatige handelingen verricht zoals het malen van graan en het verkopen van meel en diverse wijnsoorten. Tevens worden er op gezette tijden horeca-activiteiten uitgeoefend. Om deze activiteiten ook in het nieuwe bestemmingsplan te kunnen waarborgen, wordt verzocht het perceel I 2857 aan te merken met de functie Maatschappelijke doeleinden, dan wel detailhandel en dienstverlening, dan wel bedrijfsdoeleinden.

Voorgestelde reactie:

De toegekende bestemming "Woondoeleinden" doet geen recht aan de beschreven activiteiten. Voorgesteld wordt om een bestemming "Gemengde Doeleinden" in het bestemmingsplan op te nemen, en deze van toepassing te verklaren op voorliggend perceel.

10. H.J.P. Merkx, Kleinstraat 5 te Hooge Zwaluwe

Samenvatting reactie:

Binnen de bestemming woondoeleinden dient voor het perceel sectie I 2329 het gebied waarin geen gebouwen zijn toegestaan, te worden gewijzigd in een "bebouwingszone". De motivering is gelegen in het feit dat het perceel dan even groot is als het perceel van de burens en het perceel qua bebouwingszone wordt teruggebracht naar de grootte die het oorspronkelijk in 1975 had.

De feitelijke invulling van het terrein aan de Wetering te realiseren via een wijzigingsbevoegdheid ligt vast. Op basis van deze schets ligt een garage geprojecteerd op grondgebied van adressant. De garage dient in westelijke richting te worden opgeschoven. Voorts wordt verzocht op perceel I 2329 in aansluiting op een geplande garage, een garage/berging te mogen bouwen.

Voorgestelde reactie:

Er bestaat geen aanleiding om binnen de bestemming "Woondoeleinden", het gebied geen gebouwen toegestaan voor onderhavig perceel te wijzigen in een gebied met ruimere bebouwingsmogelijkheden. Naast dat de woonpercelen qua bebouwingsmogelijkheden al riant zijn en er op basis van het nieuwe bestemmingsplan in het verlengde van de bestaande woning naar achteren toe binnen de bouwgrens ruimere bouw mogelijkheden gecreëerd zijn, ligt ter plaatse een aardgasleiding onder de grond waarop vanuit veiligheidsoverwegingen niet gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (1981) staat deze aardgasleiding reeds nadrukkelijk op de plankaart. Overigens doen argumenten omtrent het gelijkheidsbeginsel en plannen van 30 jaar geleden thans niet meer ter zake.

Het is onjuist te veronderstellen dat het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing wordt verklaard reeds qua invulling met woningbouw vastligt. Het is op voorhand niet geheel ondenkbaar dat gekozen wordt voor een andersoortige verkaveling. Wij zullen er

bij de planvorming rekening mee houden dat er niet op het perceel van adressant gebouwd gaat worden, en de eigendomsgrenzen uiteraard respecteren.

Er zijn geen mogelijkheden voor het bouwen van een garage c.q. berging op het perceel I 2329. Immers binnen dit gebied zijn geen gebouwen toegestaan. Naast de aanwezigheid van een aardgasleiding, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk om ter plaatse voor de voorgevelrooilijn afzonderlijk een garagegebouw te realiseren. Ook op basis van het vigerende bestemmingsplan was het bouwen van een garage aldaar onmogelijk.

11. H. Bijl, Raadhuisstraat 30d te Hooze Zwaluwe

Samenvatting reactie:

In 1994 is de nota Inbreidingslocaties kern Hooze Zwaluwe door de raad vastgesteld. In deze nota werd inbreidingslocatie nr.14 (perceel aan de Zoutendijk tussen huisnummers 3 en 5) bestempeld als een locatie met de mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Verzocht wordt deze locatie als woningbouwlocatie in het bestemmingsplan op te nemen.

Voorgestelde reactie:

De nota Inbreidingslocaties Kern Hooze Zwaluwe uit 1994 is nooit door de gemeenteraad vastgesteld. Er kunnen derhalve ook geen rechten aan deze nota worden ontleend. Bovendien kunnen inzichten 10 jaar na dato zijn gewijzigd, hetgeen tot andere besluitvorming zou kunnen leiden. Elk verzoek dient derhalve opnieuw op zijn merites te worden beoordeeld.

Deze locatie kan worden getypeerd als een echte inbreidingslocatie. Voor het behoud van een goede zichtlocatie op het achtergelegen landschap is voldoende ruimte aanwezig. Nieuw op te richten bebouwing kan de stedenbouwkundige samenhang versterken, voorzover tenminste in de rooilijn wordt gebouwd.

Voorgesteld wordt om dit perceel als potentiële woningbouwlocatie te bestempelen, middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden, met daaraan gekoppeld een lijst van nadere toetsingscriteria.

12. C. Dudok, Onderstraat 29a te Hooze Zwaluwe

Samenvatting reactie:

Het ter plaatse aanwezige agrarische bouwblok is te klein ingetekend (0,4 hectare). Het toegestane oppervlak per bedrijf is 1 hectare.

Met het oog op de toekomstplannen is uitbreiding van de schapenhouderij, uitbreiding paardenfokkerij en binnenmanege voor het berijden van paarden gewenst. Verzocht wordt om voor het oprichten van een binnenmanege een deel van het bouwblok om te zetten in recreatieve doeleinden.

Voorts wordt verzocht een nieuw bouwblok mogelijk te creëren nabij het laatste huis aan de Zoutendijk t.b.v. een manege en recreatie. Het huidige bouwblok kan dan sec worden aangewend voor agrarische doeleinden.

Voorgestelde reactie:

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het reguliere bouwblok reeds verruimd. Dat agrarische bouwblokken per definitie 1 hectare groot moeten zijn is onjuist. Afhankelijk van de aard van activiteiten is de omvang van het bouwblok begrensd. De geschetste

toekomstplan van adressant is ons onbekend. Slechts aan de hand van een concreet uitgewerkt verzoek kan worden gezien of een bouwblok al dan niet moet worden vergroot, of een binnenmanege tot de mogelijkheden kan behoren, of een nieuw bouwblok elders kan worden gecreëerd. Op voorhand willen wij echter aantekenen dat de gemeente geen voorstander is van het creëren van een nieuw bouwblok, en dit geheel in overeenstemming met het provinciaal beleid ook nagenoeg onmogelijk is.

AMBTSHALVE AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN:

- Voor wat betreft de bestaande situatie ten aanzien van de aspecten: bouwwijze, kapvorm en kaprichting van het hoofdgebouw dient het bestemmingsplan onder artikel 4.3.3. c te worden aangepast, in die zin dat deze aspecten dienen te worden gehandhaafd, voor zover gelegen binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht, buiten deze begrenzing mag het vrijgelaten worden.
- De bestemming Maatschappelijke Doeleinden voor wat betreft het voormalige gemeentehuis van Hooge en Lage Zwaluwe dient voor een deel te worden omgezet in een bestemming Woondoeleinden.
- De bestemming van het perceel Onderstraat 19 (I 1218) dient te worden gewijzigd van Agrarische Doeleinden naar een bestemming Woondoeleinden. Er is reeds een burgerwoning opgericht.
- Het huisnummer Onderstraat 23a op de plankaart dient te worden gewijzigd in 21a.
- De bebouwing van het perceel Onderstraat 21 is ruimer dan op de plankaart is weergegeven.
- De bestemming Woondoeleinden dient te worden verruimd, in die zin dat flexibiliteit wordt ingebouwd voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van voorzieningen, detailhandel et cetera mits passend binnen de woonomgeving.
- De provinciale voorbeeldregeling huisvesting t.b.v. mantelzorg dient in dit bestemmingsplan te worden ingepast.
- In aanvulling op de bestemming Woondoeleinden overeenkomstig het oude bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe dient de aanduiding tuin dan wel gebied onbebouwd te worden toegevoegd. Het betreft het gebied evenwijdig aan de Kerkdijk/Spoorstraat.
- Aandacht voor de mogelijkheid tot parkeren van vrachtwagens parallel aan de Stationsweg in Hooge Zwaluwe.
- De Sint Wilibroorduskerk heeft de status van rijksmonument gekregen. De plankaart dient hierop te worden aangepast.
- Bij het Nederlands Hervormd Kerkhof aan de Korteweg ontbreekt op de plankaart de aanduiding gemeentelijk monument.
- Het perceel I 1187 aan de Hoornhilsedijk dient op de plankaart te worden aangeduid met de bestemming Agrarische doeleinden i.p.v. woondoeleinden.
- De in het plangebied aanwezige aardgasleiding dient op de plankaart en in de planvoorschriften te worden weergegeven.

ADVIES:

Kennis nemen van de beantwoording van de ingediende reacties op de inspraak en het wettelijk vooroverleg, waarna het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Bijlage B: reactie PPC

738.51

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
 Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
 Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 612 36 10
 Email: PPC@brabant.nl

Ons kenmerk : nr. 961305/1012108
 Uw kenmerk : --
 Doorkiesnr. : 6808828 M. van de Ven
 Bijlagen : --
 Datum : 12 juli 2004
 Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan 'Kern
 Hooge Zwaluwe'

Het college van burgemeester en
 wethouders van Drimmelen
 Postbus 19
 4920 AA MADE

VERZONDEN

13 JUL 2004

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde aan-
 gelegenheid, in samenhang met het advies van de directie ROH van 18 mei jl., behandeld in
 haar vergadering van 23 juni. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie is met de directie van mening dat de in het directieadvies genoemde aspecten
 aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven. In aanvulling op hetgeen in het
 directieadvies op pagina 3 onderaan staat vermeld, wil de commissie graag enige
 nuancering aanbrengen ten aanzien van de aanwijzing voor beschermd dorpsgezicht. Er
 loopt een voorstel tot aanwijzing van een deel van de kern als te beschermen dorpsgezicht.
 Inderdaad is er enige discussie over de begrenzing, maar de Rijksdienst voor de
 Monumentenzorg is in beginsel voornemens om de door de gemeente voorgestelde
 begrenzing te volgen.

Hoogachtend,
 de secretaris,

mr. drs. E.J.A.M. de Groot

Gemeente Drimmelen	2004-3560
Bestuur	-1731.212
Ingevoerd	
Beoordeeld	
Overse	Paraaf

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester en
Wethouders van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Gemeente Drimmelen		VERZONDEN Reg.nr. 2004-2635	
Klasse nr. -1731.212		20. MEI 2004	
Ingekomen op - 1 JUN 2004			
Mid	MA	PZ	OW
Diverse		BMO	Gg
		Paraaf	

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe"

verh. f-5 ruffels

Geacht college,

Bij brief van, ontvangen op, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "...". De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 23 juni 2004.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Woningbouwprogrammering (Cat. II)

Het betreft een overwegend conserverend plan voor de kern Hooge Zwaluwe. Daarnaast zijn twee ontwikkelingslocaties opgenomen. In een gebiedje aan de Wetering betreft dit een uitbreiding van 8 woningen, die positief bestemd worden. Daarnaast zijn 14 woningen voorzien voor de periode 2003-2009 in een aansluitend gebied door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de herontwikkeling van een basisschool aan de Julianastraat die door een fusie overbodig wordt tot 6 woningen.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Datum

18 mei 2004

Ons kenmerk

961305/999455

Uw kenmerk

Gg/pb

Contactpersoon

J. Heessels

Directie

ROH

Telefoon

073-6812375

Fax

073-6807654

Bijlage(n)

-

E-mail

Jheessels@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Tenslotte is met een rechtstreekse titel de bouw van 1 woning op een verdichtingslocatie aan de Kerkdijk mogelijk. In totaal maakt het plan een toevoeging aan de woningvoorraad van 29 woningen mogelijk. Van deze 29 woningen zijn 7 woningen op een binnenstedelijke locatie gelegen.

Datum

18 mei 2004

Ons kenmerk

961305/999455

In het voorontwerp-uitwerkingsplan voor de landelijke regio Moerdijk e.o. is opgenomen dat de gemeente een nadere afweging moet maken welke uitleglocaties zij eerst in ontwikkeling wil nemen. De gemeente heeft bijna 1.900 woningen in harde en zachte plannen opgenomen, terwijl in de planperiode tot 2015 1.025 woningen toegevoegd zouden moeten worden aan de woningvoorraad om in de behoefte te kunnen voorzien. De nadere afweging tussen uitbreidingslocaties heeft nog niet plaatsgevonden en is niet in het plan opgenomen. De afweging is noodzakelijk voor de aanvaardbaarheid van de uitbreidingslocaties. Daarnaast is niet opgenomen hoe deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, c.q. de verdeling van de behoefte over de kernen. In de voorschriften zijn voorts voor de wijzigingsbevoegdheden geen maximum aantal woningen opgenomen.

Bedrijventerrein (Cat. III).

Onder gemeentelijk beleid is aangegeven dat er geen kansen zijn voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Extra ruimte is volgens de toelichting niet noodzakelijk en ook niet gewenst. Het provinciale beleid dat ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerrein in kernen als Hooge Zwaluwe niet aan de orde is wordt daarbij aangehaald.

Het huidige bedrijventerrein heeft voor een groot gedeelte een bestemming bedrijfsdoeleinden, geen bebouwing toegestaan. De te bebouwen gedeeltes hebben een laag bebouwingspercentage. Mochten er in de toekomst maatwerkoplossingen nodig zijn voor bijvoorbeeld uitplaatsingen uit de kern, dan kan er aansluitend bij het provinciale beleid op het gebied van zuinig ruimtegebruik mogelijk extra ruimte binnen het bestaande, reeds uitgegeven gebied worden gevonden door op het bedrijventerrein grotere bebouwingsmogelijkheden toe te staan.

Economische uitvoerbaarheid (Cat. II)

De economische uitvoerbaarheid is niet verzekerd indien bij realisering van plannen sprake is van particulier initiatief. Dit is temeer van belang bij binnenstedelijke locaties. De directie vraagt dit nader te onderbouwen, aangezien plankosten en eventuele kosten van (de afhandeling van) schadeclaims ex artikel 49 WRO (planschade) als gevolg van eventueel toenemende bebouwings- of gebruiksmogelijkheden voor rekening komen van de gemeente.

Natuur en landschap (Cat. I)

De uitbreiding met 8 woningen plus de wijzigingsbevoegdheid naar woningen/verblijfsdoeleinden ten zuiden van De Wetering zijn gelegen in

AHS-landschap (waterpotentiegebied). Buiten de regionale natuur- en landschapseenheden en de natuurparels geldt in de GHS en de AHS-landschap het nee, tenzij principe. Hier is uitbreiding van het stedelijke ruimtebeslag alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS en de AHS-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en de hiermee samenhangende landschapswaarden wordt voorkomen. In geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd. De kern is voor een groot deel omringd met GHS en heeft daardoor weinig mogelijkheden om uit te breiden. Voorgestelde uitbreiding betreft een afronding van de kern. In het voorontwerp-uitwerkingsplan voor de landelijke regio Moerdijk e.o. is het betreffende gebiedje aangegeven als "landelijk gebied, transformatie afweegbaar". Het is de enige mogelijke uitbreiding van de kern voor woningbouw. Die afweging moet in het kader van het nee-tenzij-principe nog wel in onderhavig plan worden verricht. Indien de locatie aanvaardbaar wordt geacht voor woningbouw, dienen de aanwezige waarden voldoende gecompenseerd te worden. In het bestemmingsplan ontbreekt een afweging ten aanzien van de specifieke (grond)watersituatie.

De haven heeft de bestemming water en is onderdeel van een natuurparel. De bestemming biedt geen bescherming aan aanwezige natuurwaarden. De directie adviseert de bescherming van de aanwezige natuurwaarden in de doeleindenomschrijving van de bestemming water op te nemen. Op de streekplankaart lopen door Hooge Zwaluwe verschillende ecologische verbindingzones (EVZ). In het plangebied betreft het een EVZ vanuit de waterloop Haven langs de oostzijde van de kern richting het spoor alsmede een EVZ langs het spoor van oost naar west. De toelichting geeft aan dat de gemeente hierin al dan niet samen met het waterschap initiatief moet tonen (pagina 26-27). In de voorschriften is echter geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Cultuurhistorische aspecten (Cat. II)

De kern Hooge Zwaluwe is een historisch stedenbouwkundig zeer waardevol ontwikkeld dijklint met rijks- en gemeentemonumenten en monumentale panden. Dit is ook weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Op de plankkaart zijn de contouren voor het in ontwikkeling zijnde beschermde stads- en dorpsgezicht opgenomen en in de voorschriften is een passend regiem opgesteld. Het is lovenswaardig dat de gemeente zich zo vooruitziend opstelt. De directie verzoekt wel de contouren aan te passen aan contouren, zoals voorgesteld in de concept-ministeriële aanwijzing. Op de plankkaart zijn de verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten aangeduid. Deze genieten op basis van de Monumentenwet bescherming. Dit is eveneens een prima zaak.

Datum

18 mei 2004

Ons kenmerk

961305/999455

Op basis van de gegevens van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er ook nog een aantal panden zijn die noch rijksmonumenten noch gemeentelijk monument zijn, maar monumentale waarden hebben, beeldbepalend zijn en bijdragen in de waardevolle stedenbouwkundige structuur van Hoge Zwaluwe. Deze panden genieten echter geen enkel beschermend regiem. Via dit bestemmingsplan is het mogelijk in de voorschriften voor deze panden een beschermend regiem te formuleren, zodat ook deze panden een zekere bescherming genieten. In het zuiden bevindt zich de stellingmolen "Zeldenrust" (rijksmonument). De rijksbescherming heeft enkel betrekking op het gebouwde monument, niet op het functioneren ervan. Het vrijwaren van de molenomgeving, gericht op vrije windvang, is essentieel voor het functioneren van de molen. Daarom dient de hoogte van de te ontwikkelen bebouwing afgestemd te worden op de normen voor een molenbiotoop. Het aanduiden van een molenbeschermingszone is een manier om dit te regelen. Dit heeft niet enkel betrekking op de bebouwing maar ook op de beplanting/groenvoorziening.

Datum

18 mei 2004

Ons kenmerk

961305/999455

Parkeren (Cat. II)

Voor de nieuwbouwlocaties van woningen is, tenminste in de plantoelichting, aan te geven welk parkeerkencijfer wordt toegepast per woning. Het ASVV, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (1996), is d.d. juni 2003 geactualiseerd ten aanzien van de parkeervoorziening, hetgeen veelal leidt tot een grotere behoefte aan parkeerplaatsen voor de auto (parkeerkencijfers, Basis voor parkeernormering).

Waterparagraaf (Cat. II)

De directie verwacht bij het vastgestelde plan de uitkomst van een overleg met het waterschap inclusief aandacht voor de in het streekplan opgenomen watertoets. Wanneer gekozen wordt voor infiltratie van hemelwater dan is nog aan te geven op welke wijze dat geïnfiltreerd gaat worden, eventueel ook in de bestemmingsvoorschriften.

Conclusie

De directie adviseert het plan verder in procedure te brengen, rekening houdend met de hiervoor gemaakte opmerkingen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

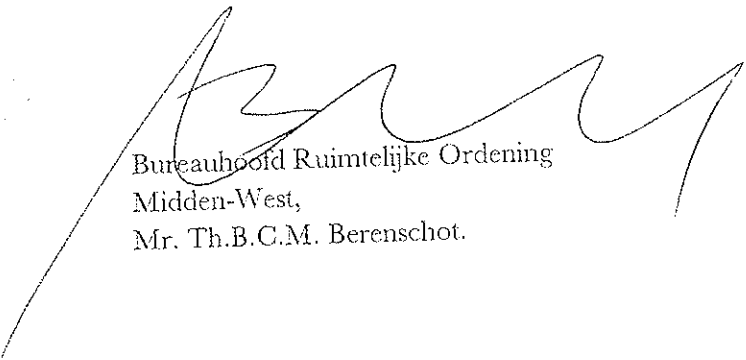
Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.



Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving,



Bureauhoofd Ruimtelijke Ordening
Midden-West,
Mr. Th.B.C.M. Berenschot.

Datum

18 mei 2004

Ons kenmerk

961305/999455

Bijlage C: reactie Waterschap



Waterschap

Brabantse Delta

07/11/03

Water doet leven



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

Uw brief van : 05 december 2003
Uw kenmerk : gg/pb
Ons kenmerk : 04u1544
Behandeld door : Ad Rutters
Doorkiesnummer : 076-5641767
Datum : 19 maart 2004
Verzenddatum :

Onderwerp: vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe".

Geacht college,

Wij ontvingen uw verzoek (behandelend ambtenaar: de heer P.R.M. Bauer) om advies in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe".

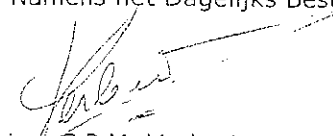
In het plan is conform artikel 8.3.1 van de Verordening waterhuishouding een paragraaf over de waterhuishouding opgenomen.

Het waterschap Brabantse Delta streeft er naar verharde oppervlakken zo veel mogelijk af te koppelen. Daarom verzoek ik u in het kader van dit plan te onderzoeken of dakoppervlakken en de parkeerplaatsen afgekoppeld kunnen worden. Bij voorkeur dient dit afgekoppelde hemelwater ter plaatse te infiltreren. Indien dit, bijvoorbeeld door hoge grondwaterstanden, niet mogelijk is kan dit water geloosd worden op nabij gelegen open water of binnen het plan te creëren retentie voorzieningen.

Verder kunnen wij instemmen met het plan en bij de verdere planvorming willen wij ten aanzien van de waterhuishouding graag inbreng leveren.

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer A. Rutters van het waterschap onder het bovenvermelde telefoonnummer.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur


ing. C.P.M. Verbart
Regiomanager Oost

Bijlage D: Verslag inspraakavond

VERSLAG INSPRAAKAVOND INZAKE VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "KERN HOOG ZWALUWE" D.D. 09.12.03

Verslag van de gehouden inspraakavond met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe", gehouden op 9 december in ontmoetingscentrum de Zonzeel, Poolsestraat 13 te Hooge Zwaluwe, aanvang 20.00 uur.

Aanwezig: ± 30 belangstellenden;

aanwezig namens de gemeente:

Dhr. F. Stoffels (wethouder Ruimtelijke Ordening),

Dhr. P. Bauer (afdeling Grondgebied),

aanwezig namens stedenbouwkundig bureau Compositie 5 (stedenbouw):

Dhr. P.A. Faber

Wethouder Stoffels heet de aanwezigen welkom en licht vervolgens het verloop van de avond toe. Aan de orde is de herziening van het bestemmingsplan voor de gehele kern Hooge Zwaluwe.

De heer Bauer geeft een toelichting op de planologische procedure omtrent het op te stellen bestemmingsplan. Het te doorlopen tijdspad moet worden gezien als richtsnoer en is als bijlage 1 aan dit verslag toegevoegd.

De heer Faber gaat in op de stedenbouwkundige aspecten van het bestemmingsplan. Aan de hand van een beamer-presentatie wordt ingegaan op de planopzet, de plantoelichting en de bestemmingsregeling. De getoonde beelden zijn als bijlage 2 aan dit verslag toegevoegd.

Het bestemmingsplan voor de gehele kern Hooge Zwaluwe dateert van begin jaren '80 en is sterk verouderd en om die reden aan herziening toe. Het plan is overwegend conserverend van karakter, maar voorziet toch in enkele nieuwe ontwikkelingen. Het betreft woningbouw aan de Wetering ter afronding van de zuidkant van Hooge Zwaluwe, een mogelijke samenvoeging van de basisscholen, de bouw van één woning op een inbreidingslocatie aan de Kerkdijk en de vormverandering van een agrarisch bouwblok aan de Spoorstraat.

Vervolgens wordt de aanwezigen gelegenheid geboden vragen te stellen, opmerkingen te maken, suggesties te doen of anderszins hun mening over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken.

De heer Kors heeft een inhoudelijke vraag over zijn woning aan de Zoutendijk 11. Op deze vraag wordt na afloop van deze avond afzonderlijk ingegaan.

Mevrouw de Rooij vraagt hoe de gemeente omgaat met de aanwezige voorzieningen in de kern en eventuele alternatieven daartoe.

Antwoord: Alle voorzieningen die op dit moment in de kern aanwezig zijn worden positief bestemd. Voor nieuwe ontwikkelingen mits passend binnen de woonomgeving zal flexibiliteit worden ingebouwd. Het plan zal hierop worden aangepast.

De heer Dudok vraagt of er aandacht wordt besteed aan recreatie?

Antwoord: In het bestemmingsplan is in algemene zin een bestemming Recreatieve Doeleinden opgenomen.

De heer Dudok vraagt hoe de gemeente omgaat met open plekken aan het dijklint?

Antwoord: Deze plekken komen niet zondermeer voor woningbouw in aanmerking. Waardevolle doorkijkjes dienen zoveel mogelijk te worden behouden.

De heer Thijssen vraagt of in de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied een mogelijkheid tot bosaanplant of aanleg van paddenpoelen aanwezig is?

Antwoord: Dit laat zich niet regelen in voorliggend bestemmingsplan maar veeleer in het bestemmingsplan Buitengebied. Overigens ligt in een open polderlandschap de aanleg van een bos niet voor de hand.

De heer Thijssen vraagt of een agrarische bouwblokverandering c.q. vergroting tot de mogelijkheden kan behoren?

Antwoord: Dit zal aan de hand van een aanvraag met de beweegredenen daartoe moeten blijken. Als inspraakreactie kan een verzoek hiervoor worden ingediend.

Mevrouw de Rooij informeert of al bekend is of de nieuw te bouwen woningen in de huur- of koopsector gebouwd gaan worden?

Antwoord: Dit laat zich niet regelen in het bestemmingplan, maar zoals het er nu naar uitziet zullen de acht rechtstreeks bestemde woningen als koopwoningen gebouwd gaan worden.

Hierna niets meer aan de orde, dankt de heer Stoffels de aanwezigen voor hun inbreng en sluit vervolgens de inspraakbijeenkomst.

PS

Na afloop van de inspraakbijeenkomst is door enkele aanwezigen de vraag voorgelegd of parallel aan de Stationsweg in Hooge Zwaluwe een betere mogelijkheid gecreëerd kan worden voor het parkeren van vrachtwagens met opleggers. De gemeente zal de mogelijkheden daarvoor gaan onderzoeken.

Made, 11 december 2003.
(gg/pb)

