

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

## Gemeente Drimmelen

### *Vastgesteld bestemmingsplan*

### “Kern Lage Zwaluwe”





# Gemeente Drimmelen

## *Vastgesteld bestemmingsplan*

### “Kern Lage Zwaluwe”

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.5bp12kernlzwaluwe-vg01

d.d. : 13-01-2012 (concept)

gew. : 21-03-2013 (vastgesteld)

Auteur: mevr. ing. D.N. Verhaak - Kruit  
Collegiale toets: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars  
Status: vastgesteld bestemmingsplan



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>VIGERENDE RUIMTELIJKE BELEIDSKADERS</b>	<b>5</b>
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	11
<b>3</b>	<b>GEBIEDSPROFIEL</b>	<b>19</b>
3.1	Historische en ruimtelijke structuur	19
3.2	Functionele structuur	22
<b>4</b>	<b>PLANOPZET</b>	<b>23</b>
4.1	Algemeen	23
4.2	Beschermd dorpsgezicht	23
<b>5</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>25</b>
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Waterhuishouding	25
5.4	Flora en fauna	29
5.5	Wet geluidhinder	29
5.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.7	Archeologie	30
5.8	Cultuurhistorie	32
5.9	Externe veiligheid	35
5.10	Luchtkwaliteit	37
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>39</b>
6.1	Planvorm	39
6.2	Plansystematiek	39
6.3	Beschrijving van de bestemmingsplanregels	39
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>47</b>
7.1	Inleiding	47
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
7.3	Economische uitvoerbaarheid	48
<b>8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
8.1	Inleiding	49
8.2	Vooroverleg	49
8.3	Inspraak	49
8.4	Zienswijzen	49



Lage Zwaluwe weergegeven op de topografische kaart



Lage Zwaluwe weergegeven op een luchtfoto. Met een rode contour is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Drimmelen is voornemens om voor de bebouwde kom van de kern Lage Zwaluwe één alomvattend bestemmingsplan in procedure te brengen. Uitzondering hierop vormt de wijk Lage Zwaluwe West, waarvoor in 2009 reeds een bestemmingsplan is opgesteld. Het plan vormt een onderdeel van het actualisatietraject van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Met de integrale herziening worden alle vigerende bestemmingsplannen samengevoegd tot één plan.

Het op te stellen plan betreft in principe een conserverend bestemmingsplan dat voldoende houvast biedt om het ruimtelijk beleid uit te voeren dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte procedures worden doorlopen. In het plan zullen in de regel geen nieuwe functies worden opgenomen, wel worden op enkele plaatsen ruimere bebouwingsmogelijkheden toegestaan.

Een tweede aanleiding is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die van kracht is geworden per 1 juli 2008. Voor bestemmingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ten minste 5 jaar oud zijn, moet binnen 5 jaar een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan dient langs de elektronische weg te worden vastgelegd en vastgesteld (vanaf 1 januari 2010). Om de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid van het bestemmingsplan te vergroten, dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (RSRO). Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Wro.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Lage Zwaluwe ligt in de uiterste noordwestelijke hoek van de gemeente Drimmelen. De kern ligt als een solitaire verstedelijkte enclave in een open polderlandschap. De dorpskern ligt op circa 8 km ten noordwesten van Made, de hoofdkern van de gemeente Drimmelen.

Het actualiseringsprogramma voor de bestemmingsplannen in de gemeente gaat uit van zo groot mogelijke, overzichtelijke eenheden. Voor de kern Lage Zwaluwe betekent dat de hele kern, met uitzondering van Lage Zwaluwe West, in één bestemmingsplan planologisch geregeld wordt. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woongebieden. Andere functies komen uiteraard ook voor, maar zijn dusdanig geïntegreerd met het wonen dat deze zonder bezwaar in het plan kunnen worden meegenomen. Ook het centrumgebied, bedrijven- en haventerrein van Lage Zwaluwe zijn in het plangebied opgenomen. Voor de begrenzing aan de buitenzijde gelden de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied (zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 6 oktober 2011) en het bestemmingsplan Lage Zwaluwe West.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid besproken. Hierbij komen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid aan bod. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de bestaande situatie in al haar facetten. In het volgende hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven.

Hoofdstuk 5 bevat een (verkorte) weergave van de onderzochte planologisch relevante uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het 8<sup>e</sup> en laatste hoofdstuk behandelt de inspraak, het vooroverleg en zienswijzen.

## 2 VIGERENDE RUIMTELIJKE BELEIDSKADERS

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

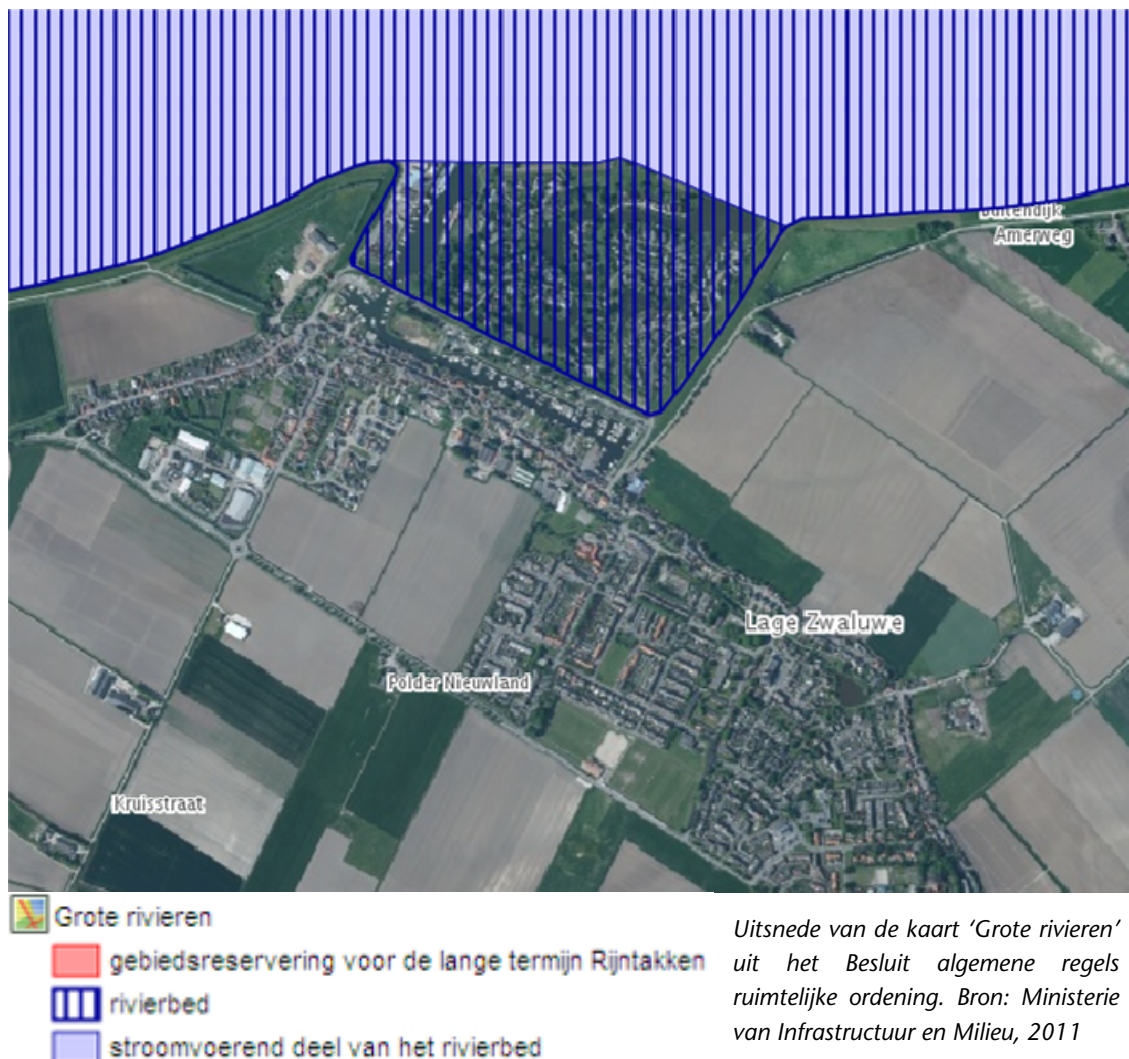
De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

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

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

### Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.



In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn de regels ten aanzien van het 'rivierbed' en het 'stroomvoerend deel van het rivierbed' van toepassing. De regels ten aanzien van het 'rivierbed' (art. 2.4.3 Barro) en 'het stroomvoerend

deel van het rivierbed' (art. 2.4.4 Barro) zijn van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen die nieuwe bestemmingen aanwijzen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard; de regels uit het Barro zijn derhalve niet van toepassing.

## 2.2 Provinciaal beleid

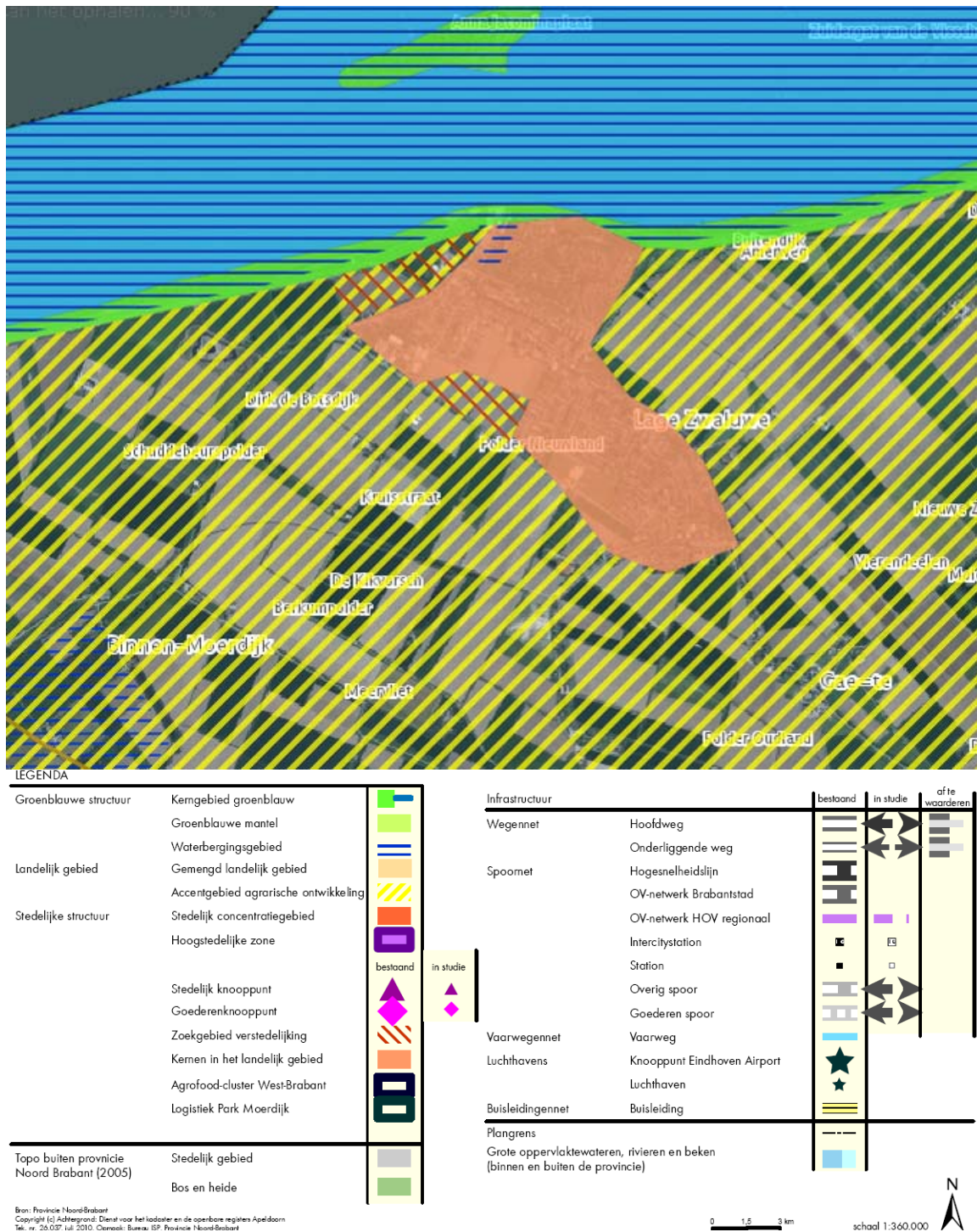
### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)**

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Ook het beleid voor de rondom de kern Lage Zwaluwe gelegen gebieden, aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en het 'accentgebied agrarische ontwikkeling', is van toepassing.

Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat de kern Lage Zwaluwe omgeven is door het 'gemengd landelijk gebied'. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen direct rondom dorpen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.



Uitsnede Structurenkaart. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010

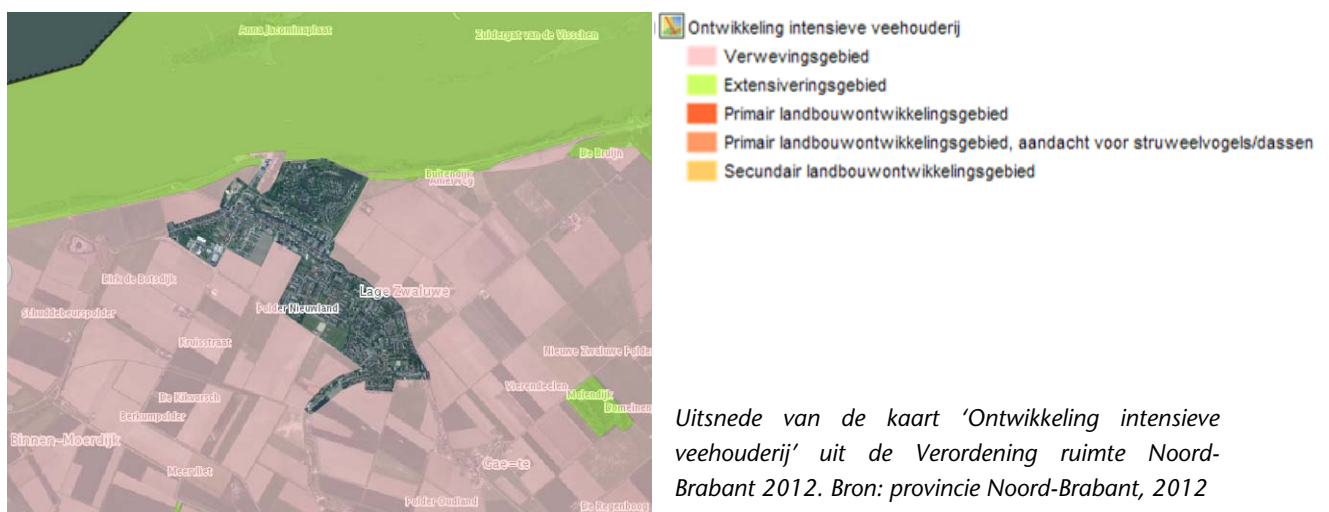
Het 'gemengd landelijk gebied' rondom Lage Zwaluwe is tevens aangemerkt als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Dit is een gebied waar de provincie Noord-Brabant ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De provincie ziet er op toe dat de primair agrarische gebieden worden beschermd. Dat houdt in dat (stedelijke) functies die ten kosten gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.



### Verordening ruimte 2012 (2012)

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten vastgestelde Verordening ruimte 2012 stelt regels aan onder meer stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijke gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, de zoekgebieden voor ecologische verbindingzones, het zoekgebied behoud en herstel watersystemen, de extensiverings- en verwevingsgebieden West-Brabant, primaire waterkeringen en beschermingszones, het winterbed, niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand gebied, het zoekgebied windturbines en het agrarisch gebied. Onderhavig plan betreft een beheersplan en legt de bestaande situatie vast. Waar nodig zijn beschermende maatregelen opgenomen in het plan.





- Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
- Glasboomteeltgebied Zundert
- Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Agrarisch gebied
- Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
- Zoekgebied voor windturbines

Uitsnede van de kaart 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



- Water
- Regionaal waterbergingsgebied
- Reserveringsgebied waterberging
- Waterwingebied
- 25-jaarszone kwetsbaar
- 25-jaarszone zeer kwetsbaar
- 100-jaarszone zeer kwetsbaar
- Boringvrije zone
- Primaire waterkering en beschermingszone
- Aansluiting primaire waterkering
- Winterbed
- Lange-termijnreservering winterbed

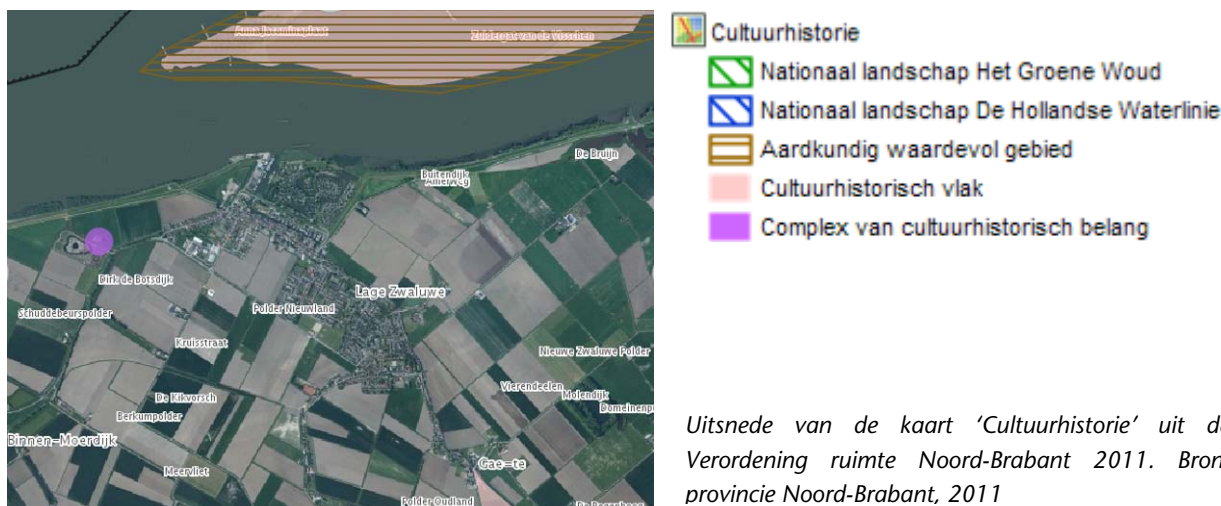
Uitsnede van de kaart 'Water' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



- Natuur en Landschap
- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs

Uitsnede van de kaart 'Natuur en landschap' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012





## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Toekomstvisie gemeente Drimmelen (2011)

In maart 2011 is door de gemeenteraad van Drimmelen de 'Toekomstvisie Drimmelen, met het vizier op 2020' vastgesteld. In de visie wordt een schets van de gemeente Drimmelen gegeven op drie aspecten: de economie, de (openbare) ruimte en het sociale domein. In de komende jaren krijgt de gemeente te maken met een geringe krimp van het aantal inwoners, een sterke ontgroening en forse vergrijzing. Deze laatste twee ontwikkelingen doen zich al sterk voor in de komende 10 jaar. In het komende decennium is de krimp nog beperkt (2 à 3%), echter in de jaren daarna is de voorspelling dat deze zal doorzetten.

In de toekomstvisie wordt een aantal uitgangspunten centraal gesteld. De uitgangspunten zijn onderverdeeld naar de drie aspecten; eerstvolgend het economische aspect. Ten eerste is hierbij bepaald het versterken van de economische structuur, in het bijzonder door revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen en het verbeteren van de ontwikkelingskansen van de detailhandel, horeca en dienstverlening in alle kernen. Ten tweede wordt een actievere deelname aan regionale samenwerkingsverbanden beoogd. Ten derde geldt als uitgangspunt het verbeteren van het toeristisch-recreatief product door het stimuleren van ontwikkelingen in deze sector. Daarbij wil de gemeente met name het aandeel van verblijfstoerisme vergroten.

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

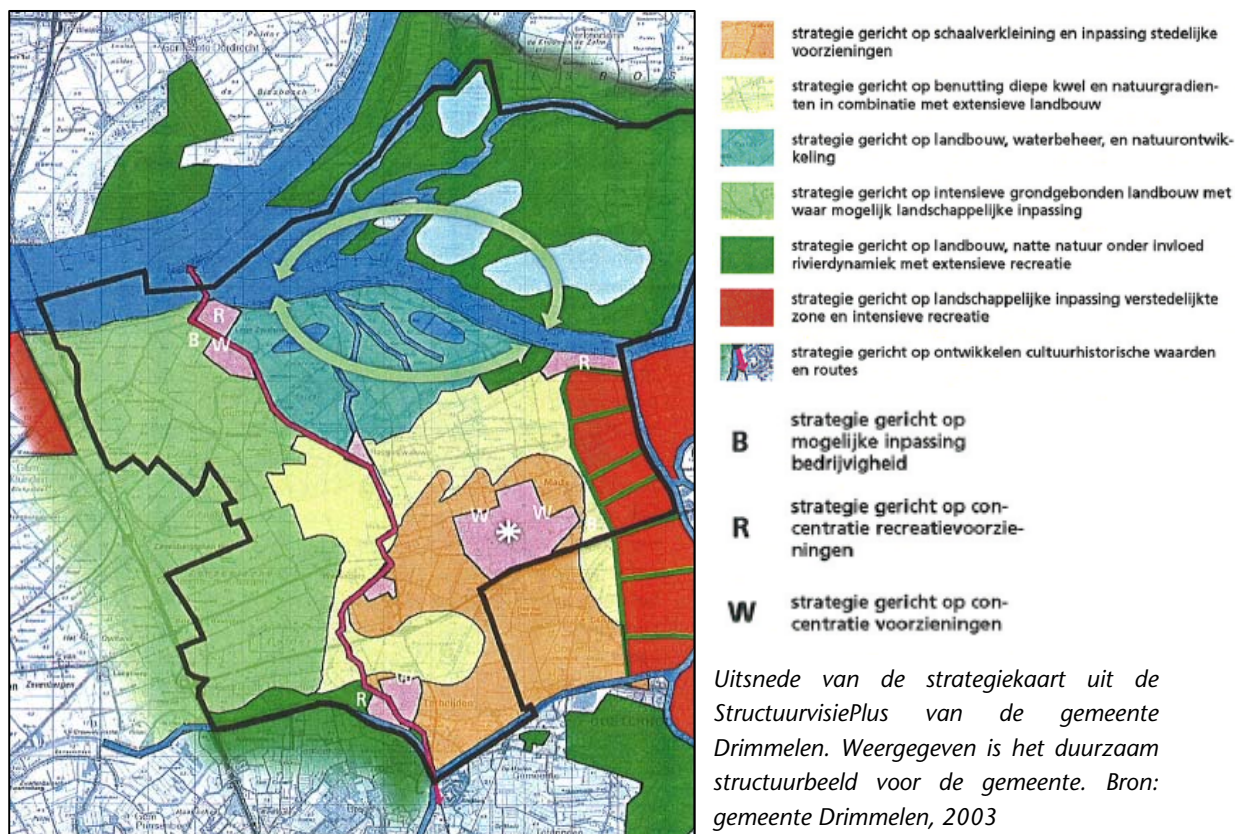
Ten aanzien van het sociale domein geldt met name het behouden en versterken van de voorzieningen in de diverse kernen van de gemeente Drimmelen. Naast het aanbieden van deze sociale infrastructuur wil de gemeente Drimmelen ook het verenigingsleven stimuleren. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard; waar mogelijk wordt rekening gehouden met ontwikkelingsruimte voor de infrastructuur die de gemeente Drimmelen wil versterken.

### StructuurvisiePlus gemeente Drimmelen (2003)

De StructuurvisiePlus van Drimmelen is door de gemeenteraad bij besluit van 29 november 2003 vastgesteld. De StructuurvisiePlus van de gemeente Drimmelen geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn door middel van het aanwijzen van gebieden waar ontwikkeling van hoogdynamische functies (wonen, werken, recreatie, voorzieningen, landbouw) dan wel laagdynamische functies (natuur, cultuurhistorie, water) mogelijk is. Daarnaast wordt aangegeven wat de strategie is ten aanzien van behoud, versterking en uitbreiding van de bestaande kwaliteiten in de gemeente Drimmelen.

Het gemeentebestuur van Drimmelen heeft efficiënt ruimtegebruik als een belangrijk uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gesteld om zo de bestaande kwaliteiten te versterken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het geven van prioriteit aan verdichtings- / inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties en het streven om milieuhinderlijke bedrijven in een milieugevoelige omgeving te saneren. Per kern is een inventarisatie gemaakt van de potentiële inbreidingslocaties. Voor Lage Zwaluwe is van belang dat 'verdichting op maat' plaatsvindt; er moet worden aangesloten bij bestaande historische patronen. Onderhavig bestemmingsplan vormt een beheersplan. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen in de vorm van voorziene verdichtingslocaties en sanering van bedrijfslocaties zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte procedures doorlopen worden.

In de StructuurvisiePlus is een Duurzaam Structuurbeeld ontwikkeld voor de gemeente; aan dit Duurzaam Structuurbeeld zijn strategieën gekoppeld. Ten aanzien van de kern Lage Zwaluwe zijn de strategieën gericht op mogelijke inpassing van bedrijvigheid, concentratie van recreatievoorzieningen en op concentratie van voorzieningen van toepassing.



Ten aanzien van de uitwerking van de strategieën voor de kern Lage Zwaluwe vormt de herontwikkeling van de haven een speerpunt. Aan deze herontwikkeling zijn gekoppeld een nieuwe ontsluitingsstructuur en een herstructurering van de winkelstructuur. De relatie tussen de haven en de kern moet versterkt worden. Het saneren of verplaatsen van (visueel) hinderlijke bedrijvigheid wordt daarbij noodzakelijk geacht. Wanneer de te verplaatsen bedrijvigheid zich voegt naar de maat en schaal van de kern en tevens van belang is voor de lokale werkgelegenheid, dan wordt hiervoor binnen de kern ruimte geboden. Het vestigen van watergebonden bedrijvigheid in Lage Zwaluwe heeft hierbij prioriteit.

Gelet op de solitaire ligging van Lage Zwaluwe en de samenhang met leefbaarheid is een versneld ontwikkelingstempo van de kern gewenst. Van belang is in te spelen op de behoefte aan ondersteuning en stimuleringsbeleid, zodat de plaatselijke bevolking en de 'toekomstige recreant' van de noodzakelijke basisfuncties- en voorzieningen gebruik kunnen maken.



Kernenkaart Lage Zwaluwe uit de StructuurvisiePlus. Bron: gemeente Drimmelen, 2003

De gemeente Drimmelen werkt aan een actualisatie van de StructuurvisiePlus. Naar verwachting is deze in 2012 gereed.

### Woonvisie 2011-2016 (2011)

Op 3 november 2011 is de Woonvisie 2011-2016 voor de gemeente Drimmelen door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie geeft inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, verwoordt de ambities op het terrein van wonen en vormt de basis voor samenwerking met derden.

Geconstateerd wordt dat de totale bevolking afneemt, terwijl het aantal huishoudens groeit. Dit zijn overwegend éénpersoonshuishoudens. Vooral de beroepsbevolking (20-64 jaar) en hun kinderen (0-19 jaar) nemen af. Het aantal en daarmee ook het aandeel ouderen neemt toe. Ook de mobiliteit van de bevolking neemt toe.

Op basis van natuurlijke aanwasfactoren en uitgaande van een migratiesaldo van 0 neemt het aantal personen in de periode 2010-2025 verder af. In deze prognose is geen rekening gehouden met voorgenomen nieuwbouwproducties in die periode. De realisatie van nieuwbouw kan leiden tot het aantrekken van huishoudens van elders en daarmee het vestigingssaldo positief beïnvloeden. Hoewel dat op basis van de huidige gegevens niet waarschijnlijk lijkt, zou dat de bevolkingsafname enigszins kunnen afvlakken.

Door de toename van het aantal huishoudens zal de behoefte aan woningen niet afnemen tot 2025. De behoefte zal wel veranderen: is er nu veel vraag naar gezinswoningen, in 2025 zal er vooral vraag zijn naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, die bovendien goed toegerust moeten zijn op het ouder worden: meer levensloopbestendige woningen en combinaties van wonen en zorg. Aangenomen wordt, dat het aandeel van de categorie één- en tweehuishoudens boven de 55 jaar toeneemt richting 55% en het aandeel van de één- en tweepersoonshuishoudens in de overige leeftijdscategorieën richting 35%. Het aandeel van gezinnen zal daarentegen gaan afnemen richting 10%.

De nadruk komt daarom meer te liggen op de bouw van levensloopbestendige woningen, opdat ze door huishoudens in verschillende levensfasen kunnen worden gebruikt. Daarnaast ligt de vraag bij het wonen in combinatie met het verlenen van zorg- en welzijnsdiensten en het opzetten van zorgsteunpunten. Daarnaast kent de gemeente Drimmelen beleid om in- of bijwonen in het kader van mantelzorg te gedogen in afwijking op het bestemmingplan. Dit om zorg te kunnen leveren aan ouders of andere hulpbehoevende familieleden. Dit beleid is echter niet gericht op te verwachten zorg, mensen moeten al hulpbehoevend zijn, voordat een gedoogbeschikking wordt afgegeven. Dit om het toevoegen van extra woningen (voornamelijk in het buitengebied) te ontmoedigen. Dit beleid is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

De bestemmingsplannen voor een aantal kernen in de gemeente Drimmelen worden gelijktijdig herzien; het onderhavige bestemmingsplan is er hier één van. Hierbij worden de regels zo veel mogelijk gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan kent hierbij uniforme regels ten aanzien van de definitie 'wonen'. De definitie van wonen maakt het mogelijk dat in een woning niet alleen een gezin kan wonen, maar ook mensen die geen gezamenlijke huishouding voeren. Er wordt nog gekeken of er ook aanvullende condities opgenomen moeten worden in de bestemmingsplannen, bijvoorbeeld om de parkeerdruk te voorkomen. Te denken valt aan een maximum aantal mensen per woning als ze geen gezamenlijke huishouding voeren.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bestemmingsplan aansluit op het doelgroepenbeleid zoals dat is geformuleerd in de Woonvisie 2011-2016.

### **Beleidsplan Verkeer en Vervoer (2006)**

In 2006 is het gemeentelijk Beleidsplan Verkeer en Vervoer vastgesteld. Het plan vormt een visie op de verkeersafwikkeling op lokale schaal en ten aanzien van de verschillende verkeersmodaliteiten. Aan de hand van de visie kunnen belangenafwegingen gemaakt en verkeersmaatregelen bepaald worden. Voor alle wegen binnen het plangebied in Lage Zwaluwe geldt een 30 km/u regime, met uitzondering van de doorgaande wegen richting omliggende kernen.



**Distributieve marktverkenning Lage Zwaluwe, update (2008)**

In 2008 is in het kader van de ontwikkeling van Lage Zwaluwe West een distributieve marktverkenning voor Lage Zwaluwe uitgevoerd. Lage Zwaluwe is qua inwoneraantal (4.200) de derde kern van de gemeente. Door de woningbouwplannen in Lage Zwaluwe (circa 300 woningen tot 2015) zal de bevolkingsomvang stijgen. Lage Zwaluwe heeft een verzorgende functie voor de eigen kern en voor de omliggende buurtgemeenschappen zoals Hooge Zwaluwe, Moerdijk en Zevenbergschen Hoek. De bewoners van dit buitengebied zijn ook georiënteerd op de voorzieningen in andere kernen en hierdoor is er sprake van een minimale koopkrachtbinding voor deze inwoners aan het detailhandelsaanbod van Lage Zwaluwe. In Lage Zwaluwe is daardoor sprake van 'kleine kernenproblematiek'. Hiermee wordt bedoeld dat in kernen kleiner dan circa 5.000 inwoners er sprake is van een afnemend voorzieningenniveau. Hierdoor staat de detailhandel in Lage Zwaluwe onder druk. In het geval een (her)ontwikkeling zou uitblijven, zal dat voor de detailhandel in Lage Zwaluwe een achteruitgang betekenen en er toe leiden dat het detailhandelsaanbod verschaald.

Lage Zwaluwe beschikt totaal over circa 2.600 m<sup>2</sup> wvo winkeloppervlak. Circa 900 m<sup>2</sup> wvo is dagelijks en 1.700 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks. Een groot deel van deze meters wordt ingenomen door de bouwmarkt. De winkels, horecagelegenheden en dienstverleners zijn verspreid gelegen, met een kleine concentratie aan de Nieuwstraat. Naar de toekomst toe (2015) bestaat er rekenkundig uitbreidingsruimte in zowel het dagelijkse segment (circa 1.550 m<sup>2</sup> bvo) als niet-dagelijkse segment (circa 450 m<sup>2</sup> bvo). Deze uitbreidingsruimte is vooral bestemd voor schaalvergrotingsmogelijkheden voor de bestaande ondernemers. Om de noodzakelijke (her)ontwikkeling te doen plaatsvinden wordt er gestreefd naar concentratie van deze voorzieningen in het centrumplan van Lage Zwaluwe West.

**Welstandsnota (2009)**

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandsnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Lage Zwaluwe valt onder de "historische dorpse bebouwingslinten" en de "overige gebieden".

Het centrum van Lage Zwaluwe valt onder de noemer "historische dorpse bebouwingslinten". Hier staat het behoud van het karakter van de historische bebouwingslinten, welke in een lange reeks van jaren is opgebouwd, voorop. Het behouden van het karakter is van belang voor het functioneren en de identiteit van de kernen als geheel. Variatie en een geleidelijke verandering in het bebouwingsbeeld is kenmerkend. Vergaande ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving kunnen met het gevarieerde bebouwingsbeeld wijzigen in een verbrokkeld beeld. Het beleid is dan ook gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en in het individuele- en kleinschalige karakter van de panden. Verdichting en schaalvergroting door het dynamische karakter van de functie is slechts in beperkte mate mogelijk en zal met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch bebouwingslint, zoals openheid, doorzichten e.d., benaderd worden. Dit geldt voor de veranderingen in de openbare ruimte en die aan de panden.



#### LEGENDA

- H - Historische dorps bebouingslinten
- N - Natuurgebieden
- O - Overige gebieden

*Uitsnede uit de deelgebiedenkaart van de Welstandsnota 2009. Bron: gemeente Drimmelen*

Onder de noemer “overige gebieden” vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de welstand; derhalve hoeft niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.

#### Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bestaande kunst- en cultuurhistorische kwaliteiten te handhaven en nieuwe toe te voegen. Instrumentarium hiervoor vormen de Monumentenwet, de gemeentelijke monumentenverordening en de gemeentelijke welstandszorg (Welstandsnota 2009). De waardevolle objecten zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van de specifieke bouwaanduiding “rijksmonument”.

*Beschermd stadsgezicht*

Een gedeelte van het plangebied is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht. Met deze aanwijzing wordt beoogd de in het gebied voorkomende aanwezige cultuurhistorische en architectonische waarden en stedenbouwkundige structuur te waarborgen. Het beschermde gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' gekregen. Deze dubbelbestemming brengt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en bijzondere (beperkende) bouwregels met zich.

*Monumentenzorg*

Het rijkskader voor beschermde stads- en dorpsgezichten is geformuleerd in de Monumentenwet 1988, hoofdstuk IV.





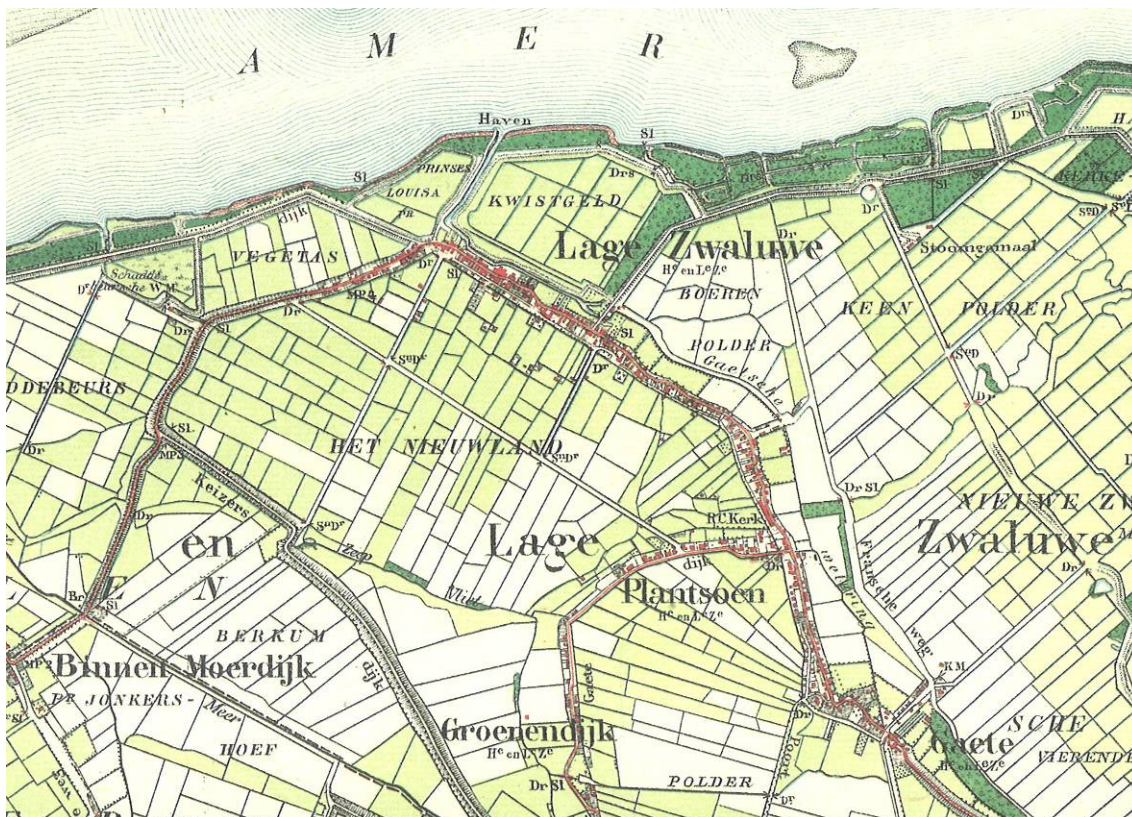
### 3 GEBIEDSPROFIEL

#### 3.1 Historische en ruimtelijke structuur

##### *Het dijklint*

Lage Zwaluwe is ontstaan langs de Amer als een langgerekt dijkdorp met deels een binnendijkse onderstraat. Ook Hooge Zwaluwe maakt deel uit van het dijklint dat als landschapselement nog steeds goed zichtbaar. Het besloten bebouwingslint vormt een groot contrast met het open agrarische polderlandschap. Het voor een groot deel bebouwde dijklint kronkelt zich een weg vanaf Helkant in het zuiden, via Hooge en Lage Zwaluwe in westelijke richting naar Moerdijk. Ter hoogte van Lage Zwaluwe heeft het dijklint een aftakking (de Groenendijk) richting Blauwe Sluis en Zevenbergschen Hoek.

Ontstaan als agrarische nederzetting met enkele boerderijen aan de dijk is Lage Zwaluwe tot het begin van de twintigste eeuw steeds verder uitgebreid door verdichting van bestaande linten en de vorming van nieuwe bebouwingslinten langs bestaande wegen. Het lint wordt gekenmerkt door een smal straatprofiel met aan weerszijden dijkwoningen. Het kronkelende verloop benadrukt het besloten karakter van het lint. Door het smalle profiel zijn geen trottoirs aanwezig en is het slechts aan één zijde van de weg mogelijk om te parkeren. De bebouwing is niet geheel aaneengesloten. Doorzichten tussen panden zorgen voor een directe relatie met het achterliggende polderlandschap. Het contrast tussen open en besloten is op deze plaatsen goed beleefbaar.



Historische kaart Lage Zwaluwe

De bebouwing aan het dijklint is gevarieerd in verschijningsvorm en geveldetailering en kent tegelijkertijd een grote mate aan samenhang. De panden zijn in het algemeen opgebouwd in één bouwlaag met een kap en zijn in een nagenoeg gelijke rooilijn direct aan de straat gesitueerd. Variatie is aanwezig in kaprichting, kleurgebruik en gevelindeling- en detailering en ook kleine verschillen in de goot- en bouwhoogte maken het straatbeeld divers.

Het smalle profiel, de gevarieerde historische bebouwing en de doorzichten naar het landelijke gebieden zijn de kernkwaliteiten die hebben geleid tot aanwijzing van het lint als beschermd dorpsgezicht. Ook de binnendijkse onderstraat maakt deel uit van het beschermd dorpszicht. Deze bestaat uit de Onderstraat en de Vijverstraat en is van oorsprong vooral op bedrijvigheid gericht. Het aantal woningen dat op de onderstraat is georiënteerd is beperkt. Wel worden veel percelen aan deze achterzijde ontsloten. Typerend is tenslotte ook de bebouwing aan de Industriestraat van circa 1900, parallel aan de Onderstraat met enkele vriendwerkersloodsen. Door de ligging aan de Amer heeft Lage Zwaluwe ook een haven. Deze ligt nauwelijks zichtbaar achter het dijklint.



*Doorzicht naar landelijk gebied*



*Smal profiel met aan weerszijden dijkwoningen*



*Variatie in kleurgebruik, gootlijn en nokrichting*



*Woningen in één bouwlaag met een kap*



*Zicht op de achterzijde van het dijklint*



### *Planmatige ontwikkeling*

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de meeste planmatige woongebieden ten zuidwesten van het dijklint gerealiseerd. Bijzonder in Lage Zwaluwe zijn de kleine houten woningen die na de watersnoodramp in 1953 door de Noorse regering geschonken zijn. Deze zijn gesitueerd aan de Gustaaf Adolfstraat en worden, buiten de houten gevels, gekenmerkt door een opbouw in één bouwlaag met een kap en rode dakpannen. Het vormt een bijzonder bebouwingscluster binnen Lage Zwaluwe.



*Noorse woningen*

Woongebieden uit de jaren '60 en '70 worden gekenmerkt door een stempelmatige opbouw. Een goed voorbeeld hiervan zijn de woningen in de omgeving van de Dominee Jamesstraat. Opgebouwd in twee bouwlagen met een langskap vormen deze woningen strakke bouwblokken en is in de openbare ruimte een duidelijke functiescheiding toegepast bestaande uit formele straten en geconcentreerde groenvoorzieningen. De jaren '70 en '80 laten daarentegen een grilliger stratenpatroon zien, zoals in de omgeving van de Pastoor van Hooijdonklaan. Deze gebieden hebben een kleinschaliger opzet door meer kronkelende wegen, verspreide groenvoorzieningen en wisselende oriëntatie van woningen. Bijzondere bebouwingsclusters in de planmatige uitbreidingen worden gevormd door winkelconcentraties en maatschappelijke voorzieningen zoals verzorgingscentra, scholen en sportaccommodaties. Lage Zwaluwe-west is een woongebied in ontwikkeling dat het bebouwde gebied tussen het dijklint en de Oudeweg afrondt. Met de ontwikkeling van het gebied krijgt Lage Zwaluwe een nieuw dorpshart met naast circa 370 woningen ook een winkelcentrum, een brede school, een zorgcentrum en een park. De enige woonbuurt ten noorden van het dijklint is de villawijk Princenhil, gebouwd in de jaren '70 en '90. Het gebied heeft een geheel eigen, ruime en vooral groene opzet. Langs de slingerende wegen zijn vrijstaande woningen op ruime percelen gesitueerd, vaak nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Een deel van de woningen is met de achterzijde aan één van de vier grote waterpartijen gelegen.



*Dominee Jamesstraat*

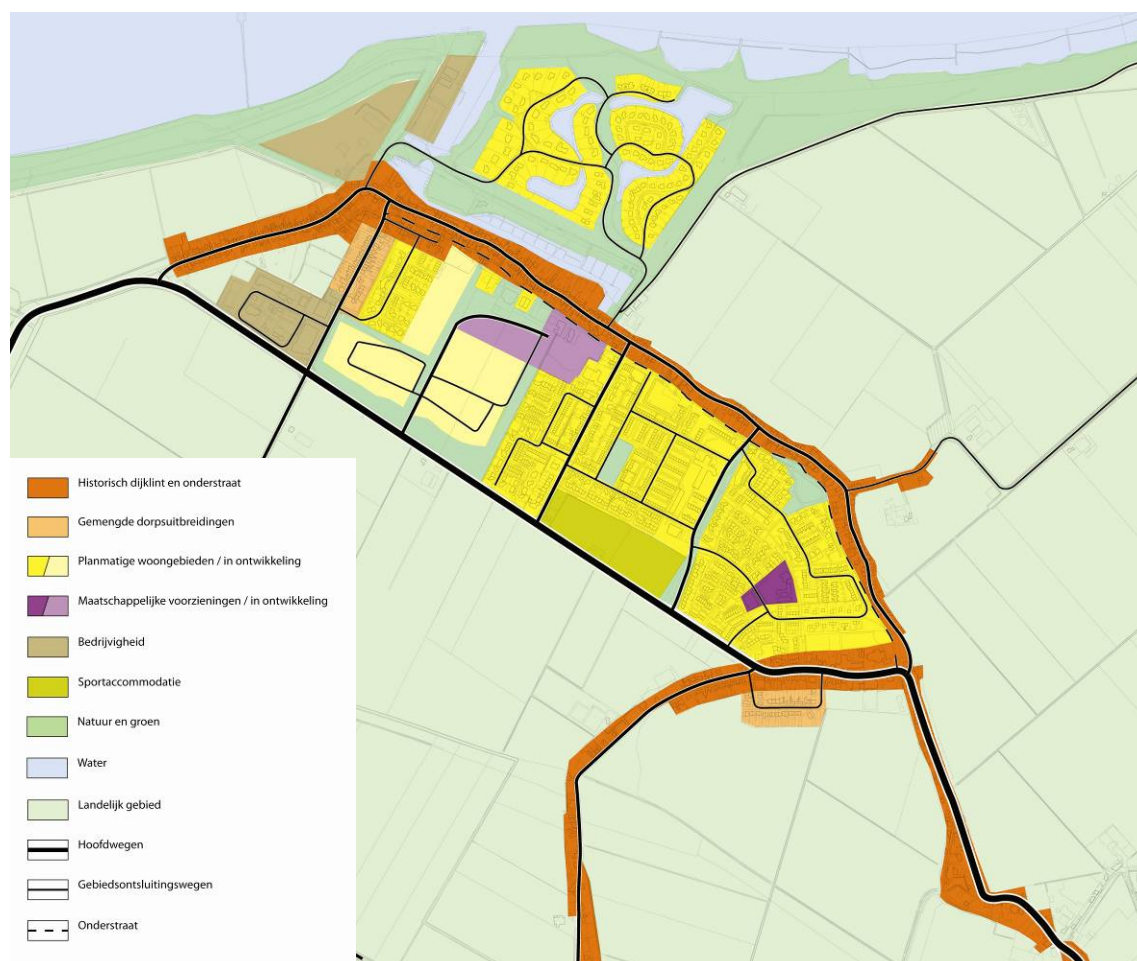


*Princenhil*

### 3.2 Functionele structuur

Lage Zwaluwe is een woonkern met een goed basisvoorzieningenniveau en van oudsher enige (havengerelateerde) bedrijvigheid. De woongebieden zijn, met uitzondering van Princenhil, ten zuiden van het dijklint geconcentreerd. De wijken zijn gevarieerd vormgegeven met hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Gestapeld woningbouw is beperkt tot enkele verzorgingscentra. Incidenteel zijn in de wijken enkele dorpsvoorzieningen aanwezig, zoals een basisschool en supermarkt aan de Pastoor van Hooijdonkiaan en een sportaccommodatie aan de Oudeweg. Ook het dijklint heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Verspreid zijn, vaak van oudsher, enkele bedrijfs-, horeca- en detailhandelsfuncties aanwezig. Kleine concentraties van verschillende voorzieningen zijn aanwezig bij kruisingen, zoals met het Plantsoen en met de Flierstraat nabij de haven.

Lage Zwaluwe heeft relatief veel bedrijvigheid, mede vanwege de ligging aan de haven en de Biesbosch. Al in 1900 waren bedrijven gevestigd aan de Industriestraat. Griendwerkers verwerkten er griendhout uit de Biesbosch tot hoepels. Grootschaliger bedrijfsactiviteiten vinden momenteel plaats aan de Biesboschweg en Kwistgeldweg zoals een betonbewerkingsbedrijf, een scheepsreparatiebedrijf en een watersportservice. De Zwingel is een kleinschalig bedrijventerrein op de hoek van de Oudeweg en de Kruisstraat. Er zijn onder andere een benzineverkooppunt, autobedrijf en bouwmarkt aanwezig, maar ook enkele woningen.



*Ruimtelijke en functionele opbouw Lage Zwaluwe*

## 4 PLANOPZET

### 4.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en daarom zijn ook geen haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

Wel zijn binnen de bestemmingen reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing opgenomen en kan in beperkte mate worden afgeweken van het huidige gebruik. Het gaat daarbij altijd om veranderingen die samenhangen met de bestaande verschijningsvorm en functie en daarom passen binnen een beheersgericht bestemmingsplan.

### 4.2 Beschermd dorpsgezicht

Binnen de bouwmogelijkheden die in onderhavig bestemmingsplan geboden worden neemt het beschermd dorpsgezicht een bijzondere plaats in. Het is van belang om de in paragraaf 3.1 geformuleerde karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht te beschermen. De situering van de bouwvolumes aan de dijk, de vormgeving van de hoofdgebouwen en de gevelindeling en -detaillering tonen de historische opbouw van het dorp en maken het dijklint herkenbaar.

Om de cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken worden in het beschermd dorpsgezicht de bouwmogelijkheden verder beperkt ten opzichte van overige gebieden. Het karakter van de historische bebouwingslinten, dat in een lange reeks van jaren is opgebouwd, dient behouden te blijven. Het is van belang voor het functioneren en de identiteit van de kernen als geheel. Variatie en geleidelijke verandering van het bebouwingsbeeld is kenmerkend. Vergaande ingrepen in plaatsing, schaal of vormgeving kunnen met het gevarieerde bebouwingsbeeld leiden tot een verbrokkeld beeld. De bestemmingsregeling is dan ook gericht op behoud en waar nodig versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele en kleinschalige karakter van de panden.

Verdichting en schaalvergroting is door het dynamische karakter van de functie slechts beperkt mogelijk en dient met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het dijklint, zoals openheid en doorzichten, benaderd te worden. Dit geldt zowel voor veranderingen aan de panden als in de



Lage Zwaluwe met aanduiding beschermd dorpsgezicht



openbare ruimte. Er wordt een grote mate van terughoudendheid betracht bij het toelaten van bijbehorende bouwwerken. Deze dienen altijd ondergeschikt te blijven aan het totale ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving. Bij renovatie, uitbreiding en nieuwbouw van panden binnen het beschermd dorpsgezicht gelden de volgende uitgangspunten:

#### *Plaatsing en situering*

- In de structuur, opbouw en de breedte van de bebouwing dient het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid, diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar zijn.
- Het ruimtelijke karakter moet gebaseerd zijn op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit;
- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- De parcellering, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij nieuwbouw;
- Bedrijfsgebouwen moeten achter de (bedrijfs-)woning gesitueerd worden;
- Verspringingen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven;
- Het overwegend half open bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand gehouden te worden;
- Panden moeten gericht zijn naar de openbare ruimte;
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

#### *Massa en vorm*

- De massa en vorm van nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing;
- De bouwhoogte, overwegend één tot twee bouwlagen met kap, dient afgestemd te worden op de bouwmassa en kapvorm van de belendende omgeving;
- Bebouwing van een grotere massa en hoogte dan de direct omringende gebouwen dienen op grotere afstand van de weg te staan;
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal toegevoegde toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden;
- De bestaande samenhang en afwisseling in vormgeving van de kappen in de omgeving dient gehandhaafd te blijven;
- De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand.



## 5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Wel meegenomen zijn ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is reeds aangetoond in de eerder gevoerde juridische procedure. Hieronder wordt daarom slechts kort en bondig ingegaan op de planologisch relevante milieuaspecten voor het plangebied.

### 5.2 Bodem

#### **Beleidskader**

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

#### **Conclusie**

Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvan een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden.

### 5.3 Waterhuishouding

#### **Beleidskader**

##### *Algemeen*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Brabantse Delta (IWWB 2), het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de "Beleidsbrief regenwater en riolering" nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

#### *Beleid Rijk*

Het Nationaal Waterplan dat in december 2009 is vastgesteld, bevat het nationale beleid ten aanzien van de omgang met water tot 2015. Hoofddoel is het voor volgende generaties garanderen van een veilig en welvarend waterland. In dit plan worden antwoorden geformuleerd op samenhangende ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en het investeren in een duurzaam waterbeheer. Belangrijk in het Waterplan zijn die antwoorden die zorgen voor bescherming tegen overstromingen, het grotendeels voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit. Het Nationaal Waterplan betreft tevens de eerste uitwerking van het Deltaprogramma. Het Deltaprogramma heeft als doel een duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening te realiseren. Het Nationaal Waterplan stuurt op het bereiken van deze doelen door de samenwerking tussen overheden te intensiveren; solidariteit, flexibiliteit en duurzaamheid zijn hierbij de leidende basiswaarden. Het is van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het Nationaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft daarom ook de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, en vervangt op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010 – 2015, bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010 – 2015. Het Provinciaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

1. het realiseren van een duurzame watervoorziening;
2. het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de veiligheid en bescherming tegen wateroverlast;
3. het verbeteren van de waterkwaliteit;
4. het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
5. het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

#### *Beleid waterschap Brabantse Delta*

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Drimmelen. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

##### *1. Keur*

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een Waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met ebtrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het bestuur:



- handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor A-watergangen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden;
- te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m<sup>2</sup>;
- binnen de zonering van een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden;
- water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.



— Waterschapsgrens

### Beschermde gebieden

■ Volledig beschermd gebied

■ Beperkt beschermd gebied

▨ Attentiegebied

*Uitsnede Keurkaart Beschermde gebieden van het Waterschap Brabantse Delta. Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen in een beperkt beschermd gebied.*

## 2. Waterbeheerplan

Het waterbeheerplan is definitief vastgesteld op 9 december 2009. Het waterschap Brabantse Delta heeft haar visie op het waterbeleid na 2010 samengevat in vier punten:

- dynamische samenleving; Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- verantwoord en duurzaam; Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- inhaalslag beheer en onderhoud; De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.

- effectief samenwerken; Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

### 3. *De Ruimte blauw geordend, toetsingskader RO 2006*

In het Toetsingskader RO is een viertal gebruiksfuncties onderscheiden: stedelijke uitbreiding, landbouw, natuur en regionale waterberging. Voor de gebruiksfuncties stedelijke uitbreiding en landbouw is aangegeven waar deze verenigbaar zijn met een duurzaam watersysteem. De waterkansenkaart stedelijke uitbreiding bevat de categorieën kansen stedelijke uitbreiding, stedelijke uitbreiding minder gewenst en stedelijke uitbreiding ongewenst. De waterkansenkaart landbouw geeft aan waar intensieve en extensieve landbouw de beste kansen hebben. Ook is aangegeven waar een toename van het verhard oppervlak ongewenst is.

#### *Beleid gemeente Drimmelen*

In september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het Waterbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld, hierin is opgenomen het Verbreed GRP. In deze nota is een gezond en duurzaam watersysteem in de gemeente Drimmelen onderbouwd. Deze nota is een vervolg op het Waterbeleidsplan 2007-2010. Daar waar het Waterbeleidsplan 2007-2010 vooral de randvoorwaarden en uitgangspunten (en daarmee het ambitieniveau) van het waterbeleid geeft, gaat het Waterbeleidsplan 2012-2016 vooral (maar niet uitsluitend) in op de concrete uitwerking van dit ambitieniveau in concrete maatregelen. Het Waterbeleidsplan 2012-2016 beschrijft het beleid van de gemeente Drimmelen en de te nemen maatregelen ten aanzien van het stedelijke afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater in het bebouwde gebied. De visie, ambities, doelstellingen, streefbeelden en speerpunten als beschreven in het Waterbeleidsplan 2007-2010 blijven onverminderd van kracht en vormen het kader waarbinnen het beleid is uitgewerkt.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringsstelsel. De voorkeursvolgorde "omgaan met hemelwater en afvalwater", zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op gemengde riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde 'lagenbenadering', bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze 'ordenende' ondergrond. Het voorkómen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om 'hydrologisch neutraal' te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangspositie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregiem zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem. Daarbij streeft de gemeente ernaar om bij bouwen bij voorkeur geen uitlogende materialen zullen worden gebruikt.

**Conclusie**

Het plangebied betreft een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

**5.4 Flora en fauna****Beleidskader**

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet een omgevingsvergunning moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie. Onderhavig plangebied betreft de kern van Lage Zwaluwe. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage.

**Conclusie**

Binnen het plangebied vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet.

**5.5 Wet geluidhinder****Beleidskader**

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

**Conclusie**

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatie mogelijkheden van geluidsgevoelige objecten zijn niet in het plan aanwezig.

## 5.6 **Bedrijven en milieuzonering**

### **Beleidskader**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, dienen in het bestemmingsplan een zonering voor geluid te verkrijgen. Binnen deze zonering zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of er sprake is van een vastgestelde hogere grenswaarde.

### **Conclusie**

Het plangebied bestaat enerzijds uit een gebied dat kan worden getypeerd als een woongebied en anderzijds het bedrijven- en haventerrein van Lage Zwaluwe. Het woongebied en bedrijven- en haventerrein zijn conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet voorzien. Ontwikkelingen die bij recht (via een reeds doorlopen planprocedure) zijn toegestaan worden als 'bestaand' beschouwd. Het scheepsreparatie en –constructiebedrijf EBR bv heeft conform het vigerende bestemmingsplan een zonering voor geluid (aanduiding Geluidszone-Industrie) verkregen.

## 5.7 **Archeologie**

### **Beleidskader**

#### *Beleid Europese Unie*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

#### *Beleid Rijk*

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. De gemeente Drimmelen heeft hiertoe een

erfgoednota opgesteld. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

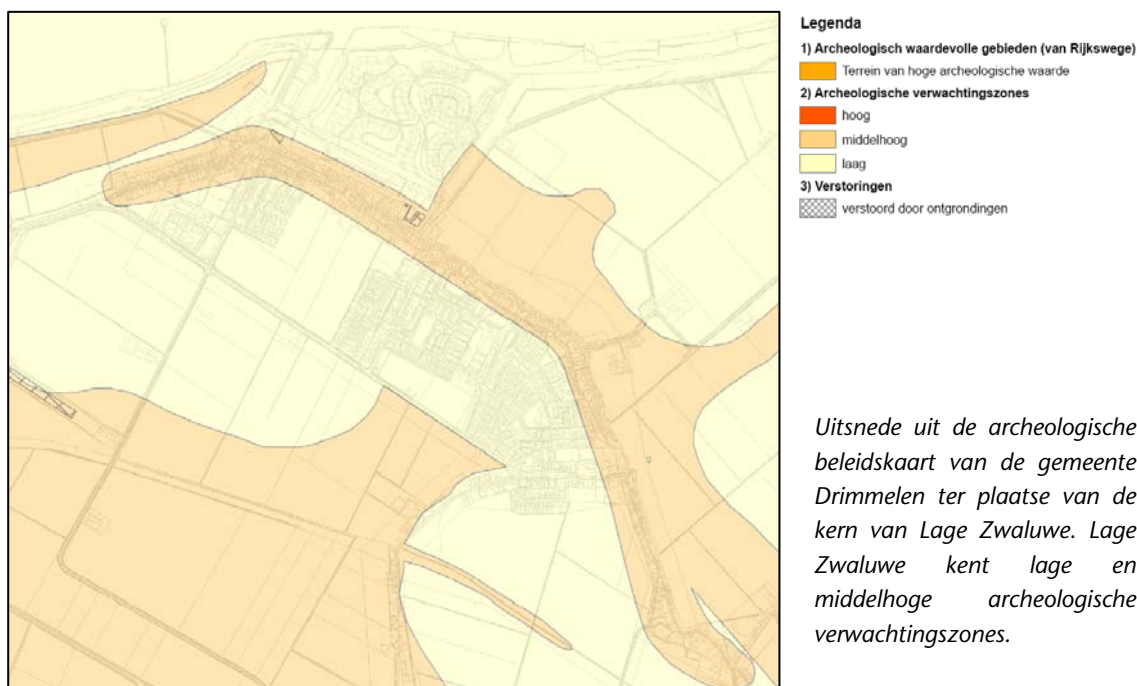
#### *Beleid gemeente Drimmelen*

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

Aan de basis van de Nota archeologie ligt de gemeentelijke erfgoedkaart ten grondslag (H. Koopmanschap, M. Visser-Poldervaart, M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei, *Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/120*). Het archeologisch deel hiervan betreft op basis van een gemeentedeekkend bureauonderzoek een analyse van het gemeentelijke bodemarchief. Dit heeft de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgeleverd welke vervolgens vertaald is naar de gemeentelijke beleidskaart. Op basis van deze beleidskaart en de Nota archeologie is in de bestemmingsplanregels een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

#### Omschrijving Lage Zwaluwe

Lage Zwaluwe ligt op de dijk die een restant is van de dijk van de Grootte Waard. Het dorp bestaat uit twee kernen, één rond de Nederlands Hervormde kerk en één rond de Rooms Katholieke kerk (schuilkerk) zuidelijk daarvan (Het Plantsoen). In zijn geheel is het lint langs de dijk nog een gaaf dijkensemble. Het gehucht Gaete was in het begin van de 19e eeuw ook al vergroeid met Lage Zwaluwe en is eveneens op de oude dijk van de Grootte Waard gelegen. De kern bevat hoofdzakelijk middelhoge archeologische waarden.



## **Conclusie**

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatie mogelijkheden zijn niet in het plan aanwezig. In de bestemmingsplanregels is op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de in het verwachtingsmodel verwachte aanwezige middelhoge archeologische waarde.

## **5.8 Cultuurhistorie**

### **Beleidskader**

#### *Beleid Rijk*

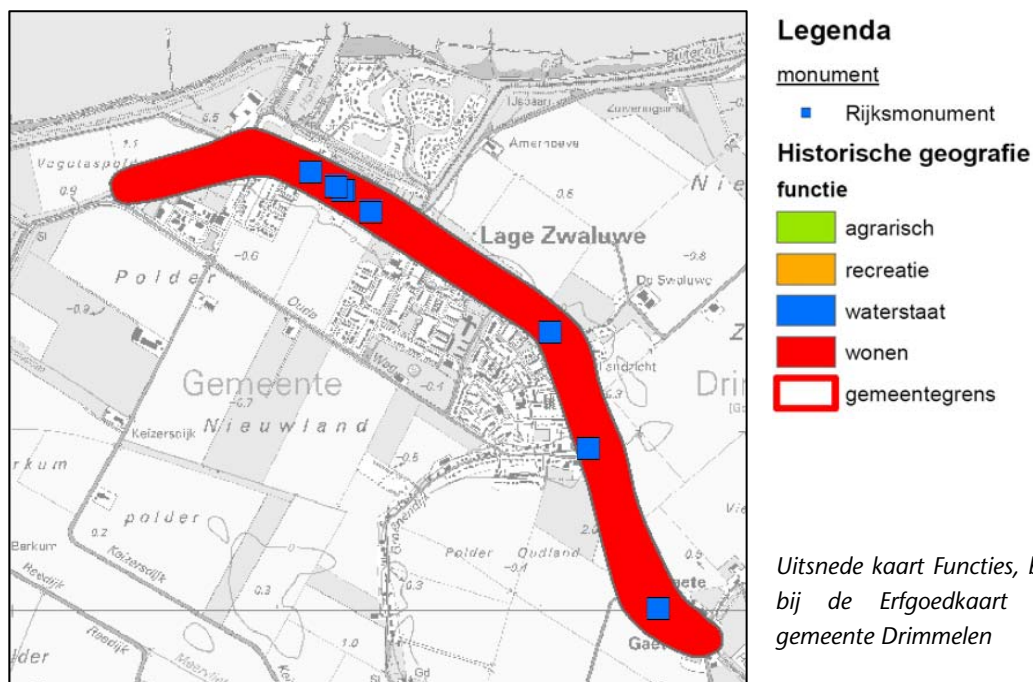
Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. Hiertoe heeft de provincie in 2010 een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.



#### *Beleid gemeente Drimmelen*

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoednota opgesteld. Een eerste cultuurhistorische inventarisatie maakt uit onderdeel van de Erfgoednota. De uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie geeft inzicht in hetgeen op dit moment bekend is van archeologische, historisch geografische en historisch bouwkundige waarden binnen de gemeente Drimmelen. Het is een eerste aanzet om de cultuurhistorische waarden in een samenhangend geheel inzichtelijk te maken. Op alle vlakken van de cultuurhistorie heeft de gemeente Drimmelen als laatmiddeleeuws ontginningenlandschap een groot aantal elementen en structuren die waardevol zijn en een (onder)deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied vertellen. Hét verhaal van Drimmelen bestaat niet, maar er zijn vele verhalen te vertellen.

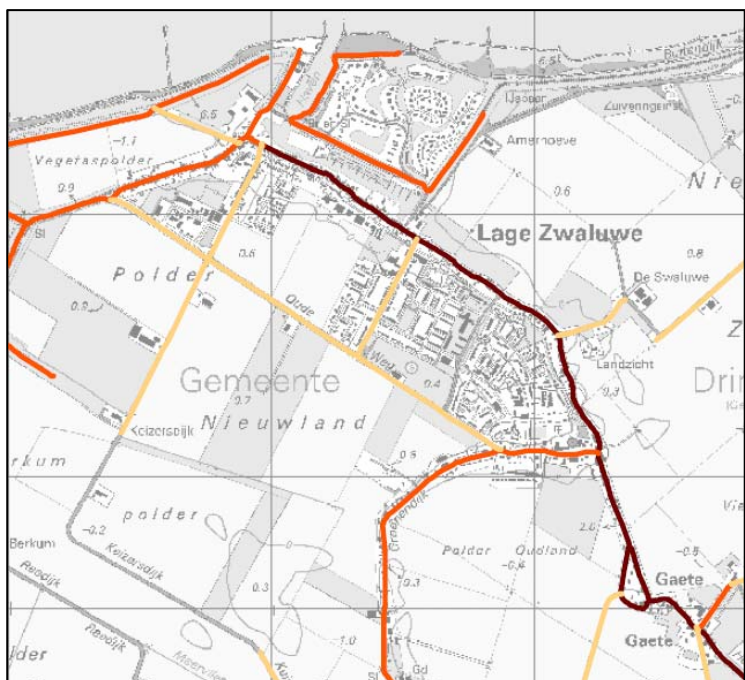
Overigens geldt dat naarmate een grotere samenhang tussen de verschillende elementen en structuren aanwezig is, de waarde van een dergelijk ensemble groter wordt en meer informatie biedt over de historie van het gebied. De eerste aanzet is bedoeld om middels een nieuwe inventarisatie en het daaraan gekoppelde beleid te behouden wat de gemeente aan cultuurhistorie rijk is.

#### **Conclusie**

De binnen het beschermd dorpsgezicht van Lage Zwaluwe aanwezige cultuurhistorische karakteristieken zijn omschreven in paragraaf 3.1 van deze toelichting. Van belang zijn onder meer de doorzichten naar het landelijke gebied, het smalle straatprofiel en de kleinschalige en gevarieerde verschijningsvorm van bebouwing. In hoofdstuk 4 zijn deze kenmerken gewaardeerd als onderdeel van de planvisie en zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd om de cultuurhistorische waarden te beschermen en te versterken. Met deze uitgangspunten worden eisen gesteld aan de bouwmogelijkheden op aspecten die in het bestemmingsplan

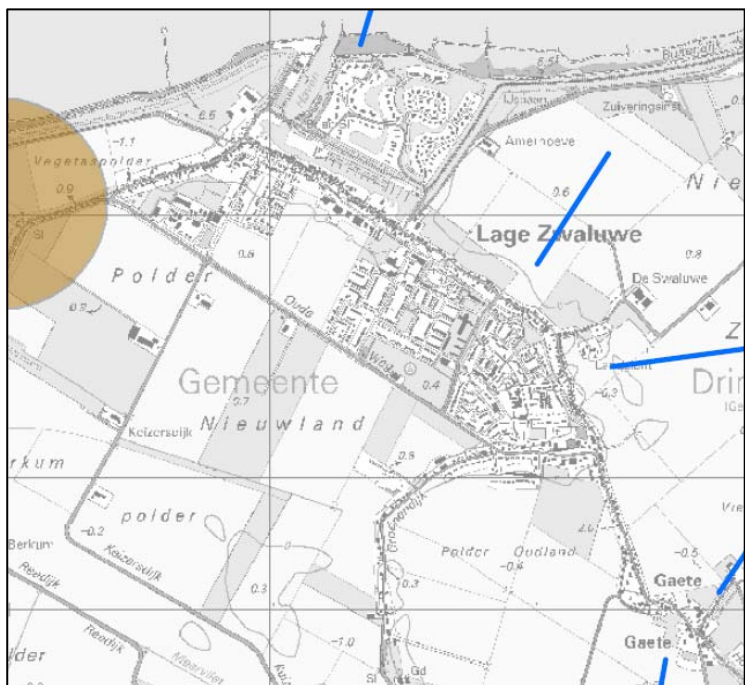


getoetst worden (situering, massa en vormgeving). Centraal daarbij staan de kleinschaligheid, diversiteit en openheid, afgestemd op de verschijningsvorm van de belendingen. Om te voldoen aan de eisen van de Modernisering Monumentenzorg is ook een passende doorvertaling naar een juridische regeling van belang. Deze wordt toegelicht in paragraaf 6.1 en omvat onder andere een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' met specifieke eisen.



- Legenda**
- gemeentegrens
  - Historische geografie**
  - waarde
  - Zeer hoog
  - Hoog
  - Redelijk hoog
  - Historische geografie**
  - waarde
  - Zeer hoog
  - Hoog
  - Redelijk hoog

*Uitsnede kaart Historische geografie, behorend bij de Erfgoedkaart van de gemeente Drimmelen*



- Legenda**
- gemeentegrens
  - blikveld
  - Zichtrelatie
  - zichtrelaties vlakken**
  - blikveld
  - Eendenkooi
  - Molenbiotop
  - Schootsveld

*Uitsnede kaart Zichtrelaties, behorend bij de Erfgoedkaart van de gemeente Drimmelen*



## 5.9 Externe veiligheid

### **Beleidskader**

#### *Beleid Rijk*

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### *Beleid gemeente Drimmelen*

De gemeente Drimmelen heeft een beleidsvisie opgesteld ten aanzien van het aspect externe veiligheid. De "Beleidsvisie Externe Veiligheid" is door de gemeenteraad van Drimmelen vastgesteld op 15 april 2010. In de visie van de gemeente is het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid gericht op het beperken van de risico's die burgers in Drimmelen lopen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen, met als doel een veiliger woon-, werk-, en leefomgeving, passend bij de plattelandsgemeente Drimmelen.

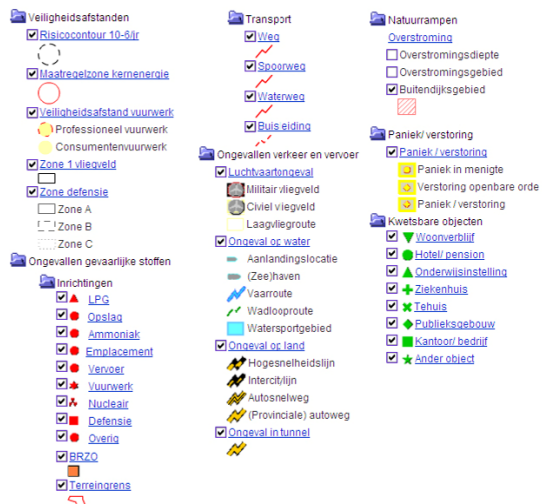
De gemeente Drimmelen kan, uiteraard binnen de kaders van de wet, zelf keuzes maken over het niveau van veiligheid. Daartoe hanteert de gemeente Drimmelen een aantal strategische uitgangspunten, deze zijn onderverdeeld in de volgende vier categorieën: risicovolle bedrijven, risicovolle infrastructuur, ruimtegebruik nabij risicobronnen en beheersbaarheid. Ruimtelijk relevant zijn de volgende strategische uitgangspunten:

- het opheffen van bestaande niet-acceptabele risicosituaties;
- het toepassen van een uitsterfbeleid voor bestaande risicovolle bedrijven in risicoluw gebied;
- nieuwe risicovolle bedrijven zijn alleen toegestaan in gemengd gebied;
- het transport over de weg door de kernen zoveel mogelijk beperken;
- het toepassen van ruimtelijk maatwerk langs risicovolle infrastructuur;
- het reguleren van externe veiligheid met behulp van bestemmingsplannen.

Met betrekking tot het laatstgenoemde uitgangspunt wil de gemeente Drimmelen in nieuwe ruimtelijke besluiten een heldere scheiding aanbrengen tussen gebieden voor kwetsbare objecten en gebieden met risicobronnen. Op basis hiervan wordt gebiedsgericht beleid gevoerd in plaats van brongericht beleid. Het gemeentelijk grondgebied is verdeeld in twee typen: 'risicoluw gebied' en 'risico gemengd gebied'. Het onderhavige gebied is gelegen in risicoluw gebied. Dit type gebied biedt alle ruimte voor wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid. Bron: provincie Noord-Brabant



## Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)). De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

## Inrichtingen

Er bevinden zich geen BEVI-inrichtingen in het plangebied. Het LPG-vulpunt op bedrijventerrein De Zwingel, welke staat aangegeven op de risicokaart, is thans gemoveerd.

### *Transport*

Toetsing transport risico's: De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen. Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

De verantwoording van het groepsrisico is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)". Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas. Onder transportassen worden verstaan:

#### Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Binnen het plangebied bevinden zich geen zones van transportassen en zijn tevens geen ontwikkelingen gepland die als risicorelevant zijn aan te merken.

#### Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

#### *Luchthavens*

In of nabij het plangebied zijn geen luchthavens aanwezig.

### **Conclusie**

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatie mogelijkheden zijn niet in het plan aanwezig. Het aspect vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **5.10 Luchtkwaliteit**

### **Beleidskader**

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

**Conclusie**

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan de luchtkwaliteit getoetst dient te worden.

## 6 JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Planvorm

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan van een bestaand stedelijk gebied. Hierbij is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

Het bestemmingsplan 'Kern Lage Zwaluwe' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande (legale) gebruik van gronden en gebouwen. Dit heeft geresulteerd in een planopzet met daarin opgenomen alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, sport, etc.); ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de regeling van het vergunningsvrij bouwen volgens de Wabo. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden op de achtererven.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

### 6.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

### 6.3 Beschrijving van de bestemmingsplanregels

#### **Hoofdstuk 1. Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

*Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels***Agrarisch*

De in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven zijn positief bestemd. Het betreft allen grondgebonden agrarische bedrijven. Indien aanwezig is de bestaande dienstwoning positief bestemd. Nieuwe dienstwoningen zijn niet toegestaan.

*Bedrijf en Bedrijf – Nutsvoorziening*

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de solitaire bedrijven in de kern tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten reeks toegestaan. Bedrijven die behoren tot een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten hebben een aanduiding gekregen. Dit betekent dat deze bedrijven hun huidige activiteiten voort kunnen zetten. Het motorbrandstoffenverkooppunt zonder lpg op het terrein de Zwingel, heeft een aanduiding gekregen. Tevens is een afwijkingsregeling opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die in een hogere categorie vallen of die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan.

*Bedrijventerrein*

De (havengebonden) bedrijven aan de noordkant van de kern Lage Zwaluwe hebben de bestemming "Bedrijventerrein" gekregen. Hierbinnen zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 mogelijk, met daaraan ondergeschikte kantoren en detailhandel. Bedrijven die behoren tot een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten hebben een aanduiding gekregen. Dit betekent dat deze bedrijven hun huidige activiteiten voort kunnen zetten. De bedrijven die niet onder deze bestemming vallen, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Dit betreft het scheepsreparatie- en scheepsconstructiebedrijf EBR bv en het staal- en coatingbedrijf gelegen aan de Biesboschweg. Dit eerste bedrijf is tevens voorzien van een geluidzone industrie in de zin van de Wet geluidhinder. Buitenopslag van voorwerpen, stoffen en materialen ten behoeve van het eigen bedrijf is uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" toegestaan. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt.

*Detailhandel*

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige detailhandelsbedrijven opgenomen. Ondergeschikte horeca is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is ter plaatse een pompstation toegestaan, zonder de verkoop van LPG.

*Groen*



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

#### *Horeca*

De binnen het plangebied gelegen horecabedrijven zijn positief bestemd. Hierbinnen worden uitsluitend horecabedrijven in ten hoogste categorie I toegestaan. Hieronder wordt verstaan een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. In de begripsbepalingen is deze bepaling opgenomen.

#### *Kantoor*

In het plangebied zijn enkele kantoren gelegen. Deze kantoorgebouwen zijn positief bestemd.

#### *Maatschappelijk*

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. Voor de brandweerkazerne is een functieaanduiding opgenomen. De bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

#### *Recreatie - Dagrecreatie*

De gronden met de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen. Voor de jachthaven en het restaurant aan de Biesboschweg zijn aanduidingen opgenomen. Tevens is op het terrein op de kop van de Biesboschweg, grenzend aan het water, de aanduiding evenementen gelegd. Ter plaatse zijn kortdurende (eendaagse) kleinschalige evenementen toegestaan. Bij deze bestemming zijn ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca I activiteiten mogelijk. Ten behoeve van de aanlegplaatsen voor schepen kunnen meerpalen en aanlegsteigers worden opgericht.

#### *Recreatie - Verblijfsrecreatie*

De gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn bestemd voor de camping aan de Kwistgeldweg. Tevens zijn in de bestemming, binnen het bouwvlak, de gebouwen behorende bij de camping en de jachthaven opgenomen. Binnen dit bouwvlak zijn ook de bedrijfswoning en horeca categorie 1 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' Ten behoeve van de aanlegplaatsen voor schepen kunnen meerpalen en aanlegsteigers worden opgericht.

#### *Sport*

De huidige sport- en tennisvelden zijn bestemd als 'Sport'. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden ten dienste van de bestemming. Ondergeschikte horeca I is toegestaan, uitsluitend ten dienste van de bestemming (sportkantine). Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-1' zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om een sport BSO of vergelijkbare activiteiten toe te staan binnen de bestemming. Binnen het aangegeven

bouwvlak mogen de gebouwen worden opgericht. De goot- en bouwhoogte is vastgelegd. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is afgestemd op de behoefte aan speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten.

#### Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

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

#### *Water*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de vaarwegen voor de beroeps- en recreatievaart, waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' zijn voorzieningen ten behoeve van de jachthaven toegestaan. Binnen de bestemming 'Water' zijn bruggen, aanlegsteigers en meerpalen mogelijk gemaakt. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Het gebruik als permanente ligplaats voor woonschepen is verboden.

#### *Wonen*

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn grondgebonden woningen toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Daar mag het wonen in appartementen plaatsvinden. Aan-huis-gebonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Hierin staan voorwaarden met betrekking tot het oppervlak en de verkeersafwikkeling. Het aantal woningen en de bestaande verkaveling moeten worden gehandhaafd. Afwijkende bestaande functies in het woongebied, zoals bijvoorbeeld een kantoor of maatschappelijke voorzieningen, zijn door middel van een functieaanduiding positief bestemd.

Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een gevellijn gelegd, conform het vigerende bestemmingsplan. Het gehele perceel achter de gevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Daarnaast mag het bouwperceel voor maximaal 70% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken (uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak) tot maximaal 6 meter bouwhoogte. De bijbehorende goothoogte bedraagt 3,3 m. Dat betekent dat voor bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied (erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw) worden gebouwd, geldt dat deze veelal vergunningvrij mogen worden gebouwd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor de bijbehorende bouwwerken die buiten het achtererfgebied worden gebouwd, maar binnen bouwperceel vallen, geldt nog wel een omgevingsvergunningplicht.

Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen.

#### *Leiding – Gas en Leiding – Water*

In het plangebied zijn een gas- en een waterleiding gelegen. Om deze leidingen en hun omgeving te beschermen zijn deze op de verbeelding opgenomen. Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

#### *Waarde – Archeologie*

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische middelhoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

#### *Waarde – Cultuurhistorie*

Op het gebied aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht is een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen, patronen en gebieden. De bescherming van deze belangen is primair ten opzichte van de enkelvoudige ondergelegen bestemmingen als bijvoorbeeld 'Wonen', 'Detailhandel' of 'Horeca'. Behoud en onderhoud gaan voor vernieuwen en ontwikkelen. Dat betekent niet dat er niet mag worden gebouwd. Als er wordt vernieuwd en ontwikkeld moet er worden getoetst aan belangrijke waarden zoals het aantal bouwlagen, de kapvorm en –richting, het materiaalgebruik enzovoort. Pas als er door het bevoegd gezag een schriftelijk positief advies is verkregen van een ter zake deskundige, kan worden overgegaan tot vernieuwing en/of ontwikkeling.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag de begrenzing van de dubbelbestemming kan aanpassen, indien van rijkswege de grenzen zijn aangepast.

#### *Waterstaat – Waterkering*

De waterkering wordt door middel van dit artikel primair bestemd en is tevens primair ten opzichte van de overige dubbelbestemmingen. Hiermee wordt de bescherming van de waterkering gegarandeerd. Alvorens het college over een omgevingsvergunning ten behoeve van een samenvallende bestemming beslist, wint zij hierover schriftelijk advies in bij het waterschap of Rijkswaterstaat. Hierdoor kunnen de betrokken belangen worden gecoördineerd en integraal worden afgewogen

### **Hoofdstuk 3. Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden.

Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

#### *Algemene aanduidingsregels*

Door middel van een aanduiding is de geluidzone opgenomen behorende bij het scheepsreparatie- en scheepsconstructiebedrijf, die aanwezig is als gevolg van de aanwijzing in het kader van de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat binnen deze zone de geluidsbelasting op de gevel van woningen (zowel bestaand als bij uitbreiding en/of nieuwbouw) niet meer dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bevoegd gezag de begrenzing van de zone kan aanpassen indien het hinderveroorzakende bedrijf is gesaneerd of wanneer uit onderzoek blijkt dat de belasting op de gevels lager is dan de voorgrenswaarde.

Daarnaast zijn er nog aanduidingen opgenomen voor de 'Milieuzone – zoekgebied watersystemen' en de 'Milieuzone - zoekgebied ecologische verbindingszone'. Binnen eerstgenoemde aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. De gronden aangewezen als 'Milieuzone - zoekgebied ecologische verbindingszone' zijn mede bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van een ecologische verbindingszone. Voor het bouwen en gebruik worden aanvullende voorwaarden gesteld.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

### **Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij

een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

*Slotregel*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe".





## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

### 7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

### 7.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

## **8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het gewenst zijn dat belanghebbenden van te voren de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **8.2 Vooroverleg**

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden. Hierop hebben 4 instanties gereageerd. In bijlage 1 is de Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe opgenomen. Hierin worden de overlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. De reacties hebben op verschillende punten aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

### **8.3 Inspraak**

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe van 22 mei 2012 tot en met 2 juli 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze periode is tevens een inspraak/informatieavond gehouden. Gedurende deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn in totaal 7 inspraakreactie ingediend. In bijlage 1 is de Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe opgenomen. Hierin worden de inspraakreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. De reacties hebben op verschillende punten aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

### **8.4 Zienswijzen**

In het kader van een ruimtelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe heeft het ontwerp bestemmingsplan van 23 november 2012 tot en met 3 januari 2013 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. In bijlage 2 is de Nota zienswijzen m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe opgenomen. Hierin zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De reacties hebben op verschillende punten aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

