

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Kern Hooge Zwaluwe”



Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Kern Hooge Zwaluwe”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg02
d.d. : 06-07-2017

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld n.a.v. uitspraak ABRvS

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State	3
1.3	Begrenzing plangebied	4
1.4	Leeswijzer	4
2	VIGERENDE RUIMTELIJKE BELEIDSKADERS	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	GEBIEDSPROFIEL	17
3.1	Historische structuur	17
3.2	Ruimtelijke structuur	20
3.3	Functionele structuur	21
4	PLANOPZET	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Ruimtelijke ontwikkeling Onderstraat 29a	23
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Waterhuishouding	25
5.4	Flora en fauna	29
5.5	Wet geluidhinder	30
5.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.7	Geur	32
5.8	Archeologie	32
5.9	Cultuurhistorie	34
5.10	Externe veiligheid	39
5.11	Luchtkwaliteit	42
5.12	Kabels en leidingen	42
6	JURDISCHE VORMGEVING	45
6.1	Planvorm	45
6.2	Plansystematiek	45
6.3	Beschrijving van de bestemmingsplanregels	45
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51
7.3	Economische uitvoerbaarheid	51
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	Inleiding	53
8.2	Vooroverleg	53
8.3	Inspraak	53
8.4	Zienswijzen	53
8.5	Vaststelling	54
8.6	Verwerking gerechtelijke uitspraak	54



Hooge Zwaluwe weergegeven op de topografische kaart. Met de blauwe contour is de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Hooge Zwaluwe weergegeven op een satellietfoto. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied aangegeven.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Drimmelen is voornemens om voor de bebouwde kom van de kern Hooge Zwaluwe één alomvattend bestemmingsplan in procedure te brengen. Het plan vormt een onderdeel van het actualisatietraject van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Met de integrale herziening worden de volgende vigerende bestemmingsplannen herzien:

Naam plan	Type plan	Jaar
Kern Hooge Zwaluwe	bestemmingsplan	2005
Langstraat Hooge Zwaluwe	bestemmingsplan	2009
Julianastraat	bestemmingsplan	2011

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. Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling aan de Onderstraat 29a te Hooge Zwaluwe. Hier is een agrarisch bedrijf annex paardenhouderij gelegen. De grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten bestaan uit schapenhouderij en akkerbouw. De paardenhouderij legt zich toe op het fokken en trainen van paarden, het stallen van paarden van derden en het geven van lessen. In het kader van reguliere bedrijfsontwikkeling, is initiatiefnemer voornemens een nieuwe paardenstal met binnenrijbak te realiseren, in combinatie met het opnieuw inrichten van de buitenruimte. Omdat het initiatief concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt aan de gemeente Drimmelen en tevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond, is dit initiatief opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. In de bijlagen bij deze toelichting is een ruimtelijke onderbouwing van het initiatief opgenomen. Een tweede uitzondering hierop vormt een bestemmingswijziging voor het perceel aan de Spoorstraat 32. Hier is de bestemming gewijzigd van 'Wonen' in 'Bedrijf'.

Een tweede aanleiding is de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is de verplichting opgenomen dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Het nieuwe bestemmingsplan dient tevens langs de elektronische weg te worden vastgelegd en vastgesteld (per 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 en de meest actuele standaarden (SVBP 2012).

1.2 Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Tegen het op 28 januari 2016 door de gemeenteraad van Drimmelen vastgestelde bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe" (versie: vg01) is door één appellant beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS). Op 31 mei 2017 heeft de ABRvS uitspraak gedaan inzake het ingestelde beroep. Het zaaknummer van de uitspraak is 201602814/1/R2. De vindplaats van de uitspraak is: ECLI:NL:RVS:2017:1425.

Appellant is op twee onderdelen van het ingestelde beroep in het gelijk gesteld. In rechtsoverweging 11 van de uitspraak wordt de gemeenteraad van Drimmelen opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak de in de uitspraak genoemde gebreken te herstellen (bestuurlijke lus). In het onderhavige bestemmingsplan wordt een bestemmingsregeling geboden die toeziet op het herstellen van de gebreken. De gewijzigde onderdelen van de planregels zijn geel gemarkeerd. In hoofdstuk 8 van deze toelichting worden de wijzigingen nader toegelicht.

1.3 Begrenzing plangebied

De kern Hooge Zwaluwe ligt relatief centraal binnen het grondgebied van de gemeente Drimmelen. De kern ligt als een solitaire verstedelijkte enclave in een open polderlandschap. De dorpskern ligt op circa 3 km ten noordwesten van de dorpskern 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 Hooge Zwaluwe betekent dit uitgangspunt dat de hele kern 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. Voor de begrenzing aan de buitenzijde gelden de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied (deze grenzen zijn vastgesteld in de raadsvergadering van 6 oktober 2011).

1.4 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^e en laatste hoofdstuk behandelt de inspraak, het vooroverleg en zienswijzen. In dit laatste hoofdstuk wordt eveneens ingegaan op de onderdelen van de uitspraak van de ABRvS die aanleiding hebben gegeven om het onderhavige bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

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:

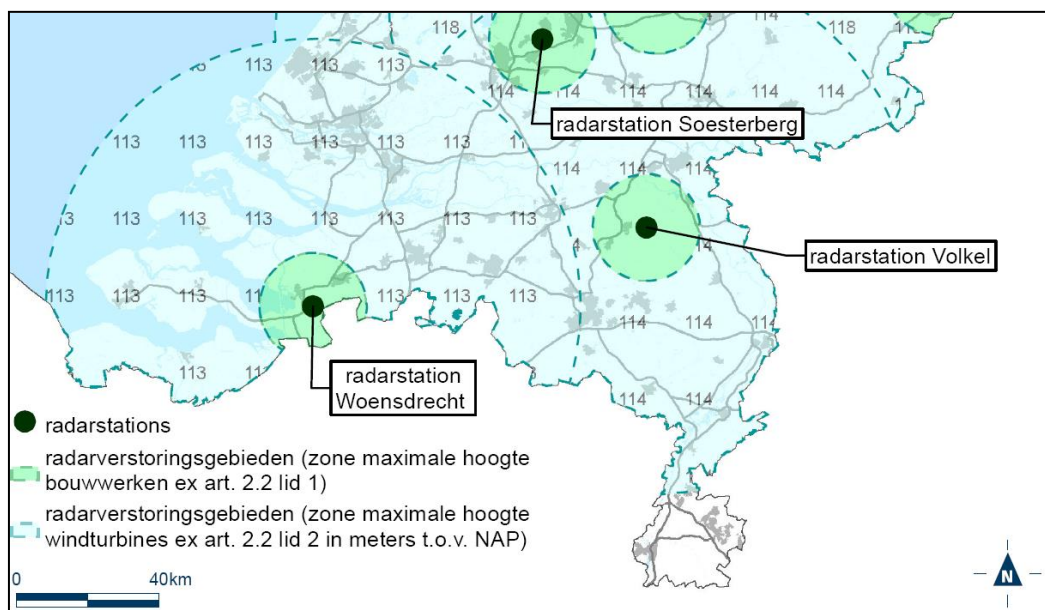
1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico 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. Het onderhavige plan raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

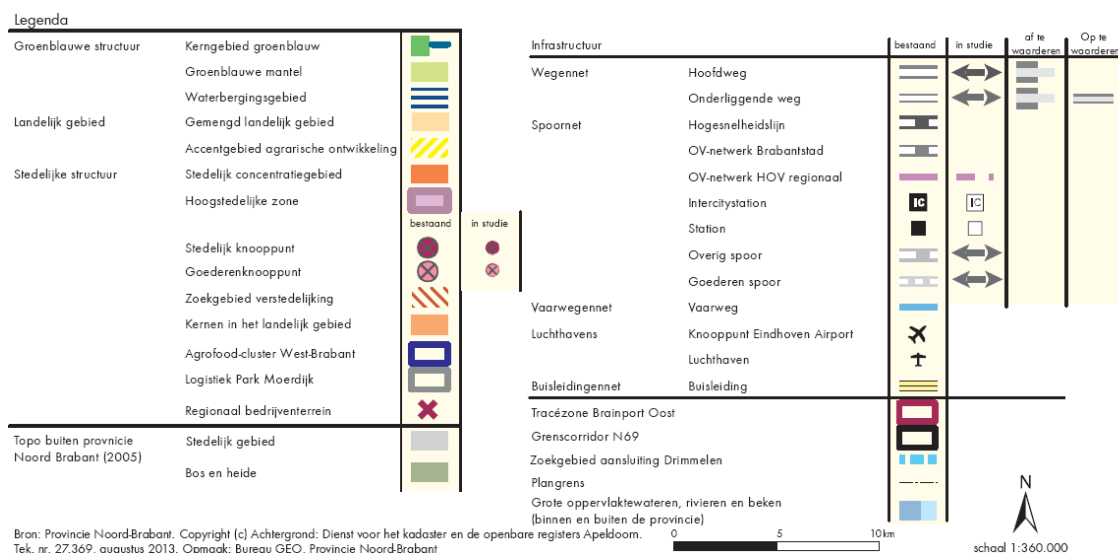
Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De in het Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een conserverende juridisch-planologische regeling en maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Een toetsing aan de ladder is derhalve niet benodigd.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, 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. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro 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. Voor het plangebied geldt het radarverstoringgebied van het radarstation van Woensdrecht, zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4. Binnen deze zone, waarbinnen de gehele kern Hooge Zwaluwe ligt, geldt een beperking voor de hoogte van windmolens. Omdat hiervan in het plangebied geen sprake is, wordt onderhavige situatie niet belemmerd door het Barro. Verder zijn er geen nationale belangen in de omgeving van het plangebied.



Situering radarverstoringgebied vliegbasis Woensdrecht



Uitsnede Structurenkaart met weergave kern Hooge Zwaluwe (donker oranje kleur). Bron: provincie Noord-Brabant, 2014

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 (2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

Uit de structurenkaart van de SVRO-partiële herziening 2014 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 Hooge Zwaluwe gelegen gebieden, aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' gecombineerd met het 'accentgebied agrarische ontwikkeling', het 'kerngebied groenblauw' en de 'groenblauwe mantel' zijn 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 Hooge Zwaluwe rondom grenst aan 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.

Het 'gemengd landelijk gebied' rondom Hooge 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.

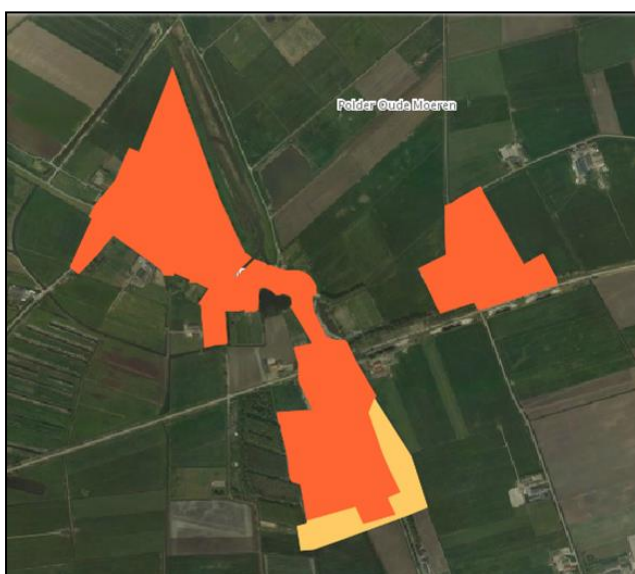
Ten westen van de kern grenst het plangebied aan het 'kerngebied groenblauw'. Het kerngebied bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingszones en waterstructuren. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Tenslotte grenst de kern in het westen en in het noordoosten aan de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Verordening Ruimte 2014 (2014)

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. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied ehs, het gebied voor behoud en herstel van watersystemen, ecologische verbindingszones, niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand gebied, het agrarisch gebied, het reserveringsgebied waterberging en van het cultuurhistorisch vlak (De Grootte Zonzeelsche Polder). Onderhavig plan betreft een beheersplan en legt de bestaande situatie vast. Waar nodig zijn beschermende maatregelen opgenomen in het plan.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied






Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

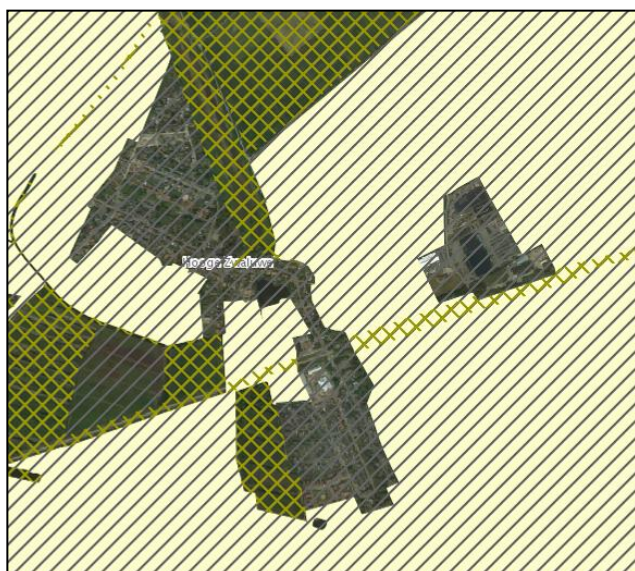
Uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening Ruimte 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Ecologische verbingszone
-  Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel

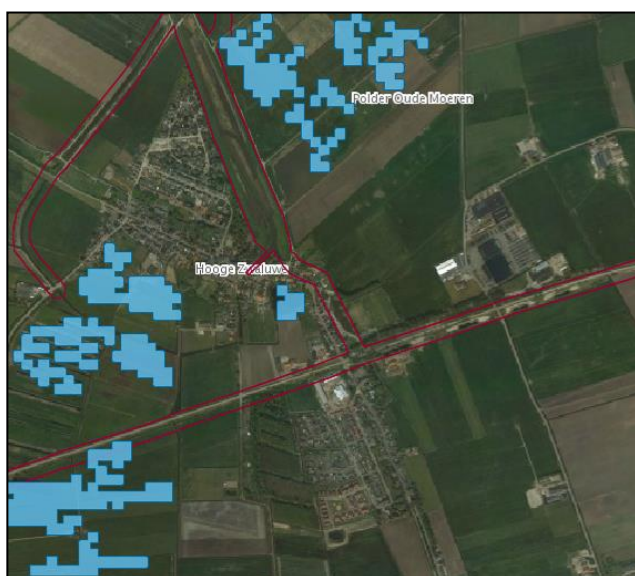
Uitsnede van de kaart 'Natuur en landschap' uit de Verordening Ruimte 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



Agrarische ontwikkeling en windturbines

-  Teeltgebied Zundert
-  Doorgroeigebied glastuinbouw
-  Vestigingsgebied glastuinbouw
-  Gemengd landelijk gebied
-  Beperkingen veehouderij
-  Teeltondersteunende kassen
-  Maatwerk glastuinbouw
-  Zoekgebied voor windturbines
-  Sanerings- en verplaatsinglocatie

Uitsnede van de kaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



Water

-  Regionale waterberging
-  Reservering waterberging
-  Waterwingebied
-  Grondwaterbeschermingsgebied
-  Boringsvrije zone
-  Aansluiting primaire waterkering
-  Rivierbed

Uitsnede van de kaart 'Water' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014



Cultuurhistorie

-  Nieuwe Hollandse Waterlinie
-  Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aardkundig waardevol
-  Cultuurhistorisch vlak

Uitsnede van de kaart 'Cultuurhistorie' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014

Binnen het plangebied is een gebied 'Reservering waterberging' gelegen. Voor dit gebied geldt momenteel geen concrete waterbergingsopgave. Rekening houdend met klimaatverandering kan echter in de periode tot 2050 behoefte zijn aan extra gebieden voor een restopgave. De invulling hiervan is nog geenszins zeker. In het reserveringsgebied waterberging gelden dan ook minder ruimtelijke beperkingen. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen dient wel in overleg met het waterschap getoetst te worden dat de ontwikkeling toekomstig gebruik van het gebied voor waterberging niet onmogelijk maakt. Dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen worden altijd voorgelegd aan het waterschap, waardoor toetsing aan de waterhuishoudkundige belangen gewaarborgd is. Een specifieke regeling en aanduiding is derhalve in dit bestemmingsplan niet nodig.

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.

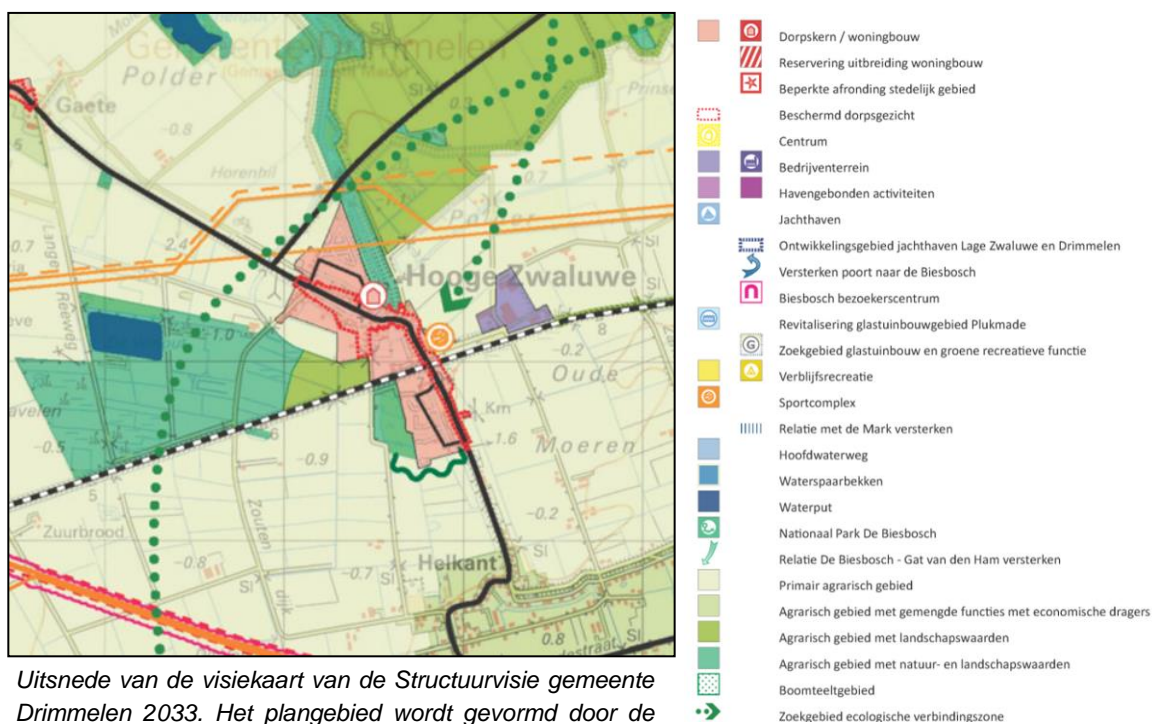
In de toekomstvisie wordt een aantal uitgangspunten centraal gesteld. De uitgangspunten zijn onderverdeeld naar de drie aspecten; eerstvolgend het economische aspect. Ten eerste is hierbij bepaald het versterken van de economische structuur, in het bijzonder door revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen 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.

Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 (2014)

Op 27 februari 2014 is de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen. Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen. Daarbij is het omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen belangrijk om starters en jonge gezinnen te behouden. Betaalbare woningen zijn voor deze groep randvoorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang wordt ten aanzien van de ruimtelijke structuur gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen.



Uitsnede van de visiekaart van de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033. Het plangebied wordt gevormd door de dorpskern (bebouwde kom).

In de structuurvisie wordt Hooge Zwaluwe omschreven als een dorp waar het 'lekker onthaasten' is. In het droombeeld voor de toekomst wordt weergegeven dat: 'de inwoners van Hooge Zwaluwe inmiddels gewend zijn aan een rustige leefomgeving. Dit is de laatste jaren aanzienlijk verbeterd doordat het doorgaand verkeer uit de kern wordt geweerd. Er ligt een nieuwe weg vanaf Helkant naar Lage Zwaluwe. Daardoor kunnen de eigen inwoners en recreanten nog meer genieten van wat dit dorp zo aangenaam maakt: rust, openheid, onthaasten, vissen, wandelen. Het winkeltje is uitgebreid en doet goede zaken, want ook in Hooge Zwaluwe is weer en wordt nog steeds gebouwd.' Dit droombeeld wordt ingevuld door als gemeente in te zetten op het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de dorpskernen. Verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad zijn de grootste opgaven voor de toekomst. De gemeente ziet daarnaast recreatie als de kurk van de economie. Toeristisch-recreatieve initiatieven worden waar mogelijk gefaciliteerd. Dit doet de gemeente door ruimte te bieden voor groen-recreatieve initiatieven. Kleinschalige initiatieven passen het beste bij ons karakter, maar er is wel behoefte aan faciliteiten om recreanten langer dan een dag vast te houden. Ten aanzien van voorzieningen geldt dat de gemeente met name inzet op de ontwikkeling van detailhandel en maatschappelijke voorzieningen in de grotere kernen als Made en Terheijden. In de kleine kernen zijn en blijven lokale initiatieven welkom. Concentratie is hier niet aan de orde.

In het onderhavige plan worden geen van de in de structuurvisie geschetste ruimtelijke toekomstbeelden rechtstreeks mogelijk gemaakt. Concrete initiatieven worden mogelijk gemaakt middels een separate planologische procedure.

Woonvisie 2011-2016 (2011)

Op 3 november 2011 is de nieuwe woonvisie voor de gemeente Drimmelen door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe 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 tweepersoonshuishoudens boven de 55 jaar toeneemt richting 55% en het aandeel van de één- en tweepersoonshuishoudens in de overige leeftijdscategorieën richting 35%. Het aandeel van de 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.

Het nieuwe bestemmingsplan kent uniforme regels ten aanzien van arbeidsmigranten; deze zijn gekoppeld aan de definitie 'wonen'. De definitie van wonen maakt het mogelijk dat in een woning niet alleen een gezin kan wonen, maar ook mensen die een 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 augustus 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 geldt een 30 km/u regime.



LEGENDA

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

Uitsnede uit de deelgebiedenkaart van de Welstandsnota 2009.

Bron: gemeente Drimmelen

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, de beschermde dorpsgezichten en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. Het dorp Hooge Zwaluwe valt onder de “historische dorps bebouwingslinten” en de “overige gebieden”.

De “historische dorps bebouwingslinten” in de gemeente Drimmelen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen. Het ging in het algemeen om enkele boerderijen aan de dijk of op de nieuw ontgonnen gebieden. Tot in het begin van de twintigste eeuw breidden de dorpen zich uit door verdichting van de bestaande linten en de vorming van nieuwe bebouwingslinten langs bestaande wegen. Het behoud van het karakter van de historische bebouwingslinten, in een lange reeks van jaren opgebouwd, 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.

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. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de welstand; derhalve hoeft niet aan de welstandscriteria getoetst te worden.



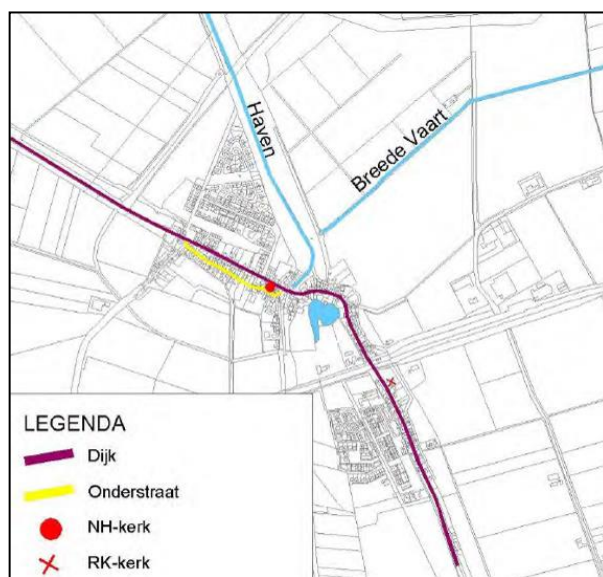
Aanzicht van de kern van het historische bebouwingslint van Hoge Zwaluwe

3 GEBIEDSPROFIEL

3.1 Historische structuur

De geschiedenis van Hooge Zwaluwe loopt parallel aan die van Lage Zwaluwe, waarmee het samen de heerlijkheid Zwaluwe vormde. Beide dorpen bestonden al in de middeleeuwen. Bij de St. Elisabethsvloed in 1421 werden de landbouwgronden van beide dorpen overstroomd. De dijklinten bleven daarbij gespaard. Veel inwoners van naburige dorpen vestigden zich na de vloed bij de dijk. De kerk van de dubbelparochie Dubbelmonde/Almonde werd in 1461 verplaatst naar Hooge Zwaluwe.

De dijk met daaraan lintbebouwing is oorspronkelijk onderdeel van een Middeleeuwse doorgaande bedijking: de omdijking van de Groote of Zuid-Hollandse Waard. Karakteristiek voor dit type dijkdorp is de parallelweg onder aan de dijk, de Onderstraat. Hooge Zwaluwe heeft van oorsprong een kern rond de 17^e eeuwse N.H. kerk aan de Raadhuisstraat. Deze is in 1641 gebouwd in de stijl van het Hollands classicisme. Later ontstond een tweede kern rond de 19^e eeuwse R.K. kerk ten zuiden van de goederenspoorlijn aan de Kerkdijk. Deze Sint-Willibrorduskerk, een neogotische zaalkerk is in 1865 gebouwd. In 2013 is deze kerk aan de eredienst onttrokken. In 1866 is ten zuiden van de kerk tevens korenmolen Zeldenrust gebouwd.



Historische kenmerken van Hooge Zwaluwe

Vanuit Hooge Zwaluwe vormde de Haven of het Lorregat lange tijd de verbinding met de Amer. Veel goederenvervoer vond over water plaats en bij gebrek aan goede wegen was een haven met loswal van grote economische betekenis. Rond 1953 werd dit water afgesloten bij de aanleg van de grote banddijk langs de Amer. Hierdoor kwam er een einde aan het steeds onder water lopen van de polders op Hooge Zwaluwe en aan de scheepvaart.

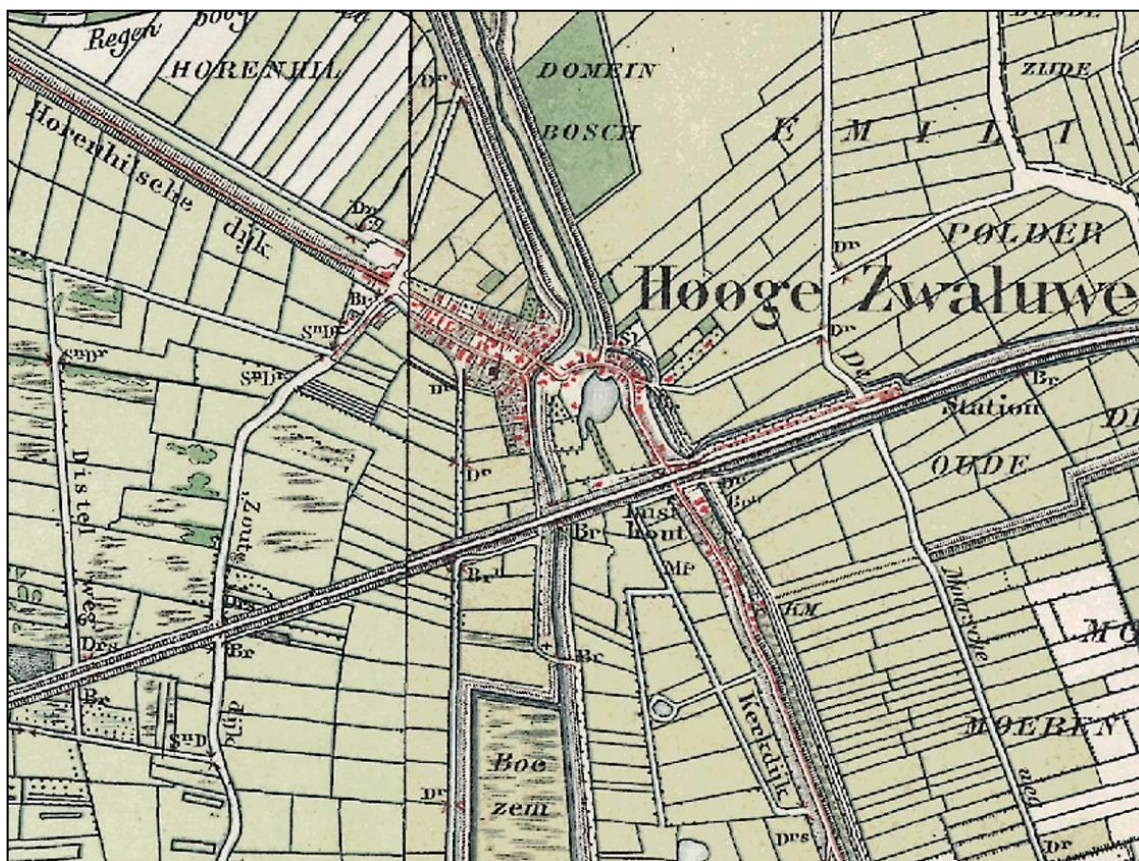


Gebouw van de voormalige St. Willibrorduskerk



Voormalig stationsgebouw

Hooge Zwaluwe was in het verleden niet alleen per boot maar ook per trein bereikbaar. Het dorp had een station aan de voormalige Langstraatspoorlijn tussen station Lage Zwaluwe en 's-Hertogenbosch. Het station was in gebruik van 1886 tot 1950. Het gebouw is tot op heden behouden gebleven. Goederenvervoer vindt vanaf 1979 weer plaats tussen station Lage Zwaluwe en Oosterhout.



Historische kaart Hooge Zwaluwe (circa 1900)

In de 20^e eeuw groeide het dorp verder door nieuwe woningen tussen de bestaande te bouwen. Ook werden de bebouwingslinten stapsgewijs verder uitgebreid. De verwoestingen van de Tweede Wereldoorlog leidden tot woningnood en woningbouw werd daarop volgend planmatig opgepakt. Bijzonder in Hooge Zwaluwe zijn de houten huizen uit deze periode. Deze zijn een direct gevolg van de watersnoodramp in 1953. De Noorse regering schonk grote aantallen bouwpakketten van houten huizen ter verlichting van de hoogste nood. In Hooge Zwaluwe zijn deze woningen (nog steeds) gesitueerd aan de Julianastraat.



Noorse woningen

Vanaf de jaren '60 is Hooge Zwaluwe op een planmatige, doch kleinschalige wijze verder uitgebreid. Ten noorden van de spoorlijn is deze bebouwing aan de noordoostzijde van de Raadhuisstraat gesitueerd. Dit woongebied is in de jaren '70 afgerond met de Grijze Wijk. Ten zuiden van de spoorlijn is de bebouwing aan de westzijde van het dorpslint gesitueerd. Meest recent is hier in 2007 de bebouwing langs de Wetering gerealiseerd.



Smal profiel van de Raadhuisstraat



Zicht op de N.H. Kerk



Molen Zeldenrust

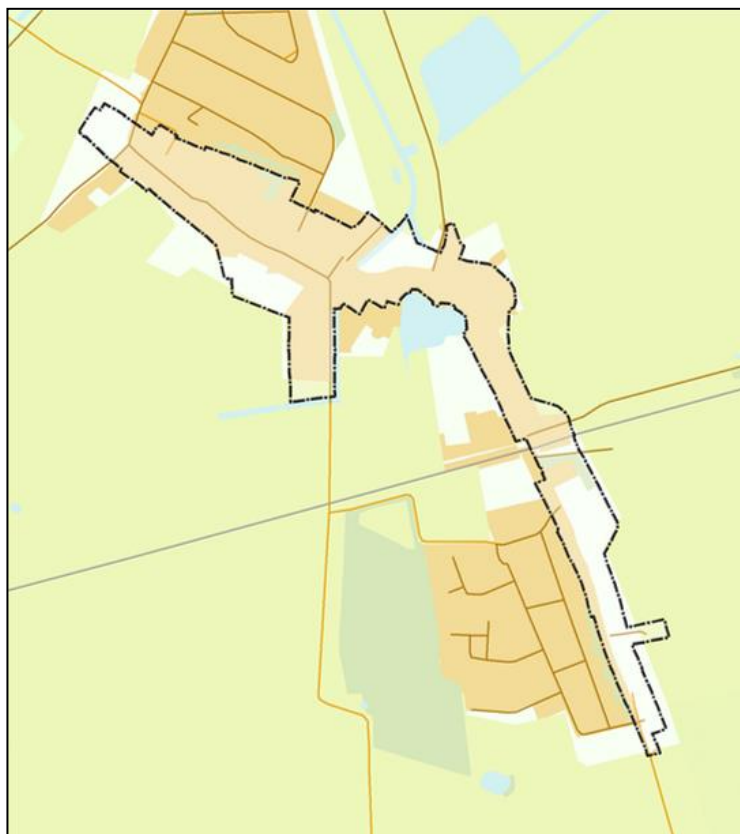


Doorzicht op het achterliggende landschap

3.2 Ruimtelijke structuur

Het historische dijklint waarlangs Hooge Zwaluwe is ontstaan is in de ruimtelijke structuur van het dorp nog steeds goed herkenbaar. Het lint bestaat achtereenvolgens uit de Kerkdijk, Spoorstraat, Havenstraat en Raadhuisstraat en heeft in het algemeen een rechtlijnige structuur. De dijk slingert alleen ter hoogte van de Havenstraat rond de aanwezige wiel aan de westzijde. Het dijklint kenmerkt zich door een smal wegprofiel bestaande uit een rijbaan met aan weerszijden een smal trottoir. Aan weerszijden is bebouwing gesitueerd met veelal vooroorlogse individueel vormgegeven panden. Deze bebouwing 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 lint heeft een besloten karakter door de veelal aaneengebouwde panden. Hierdoor is nauwelijks zicht op het achterliggende landschap. Daar waar de gevellijn wel onderbroken wordt zorgen hagen en tuininrichting voor afscherming. Slechts op enkele plaatsen is zich op het open polderlandschap, bijvoorbeeld bij de voormalige haven en nabij de spoorwegovergang.

Omdat de historische karakteristieken van het dijklint nog zo goed herkenbaar zijn is deze op 8 februari 2011 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Binnen het dorpsgezicht zijn diverse rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Onder andere het voormalige raadhuis, de korenmolen en beide kerken zijn als rijksmonument aangewezen. Het voormalige stationsgebouw, thans woonhuis, heeft, evenals vele andere panden in het dijklint, de status van gemeentelijk monument.



Begrenzing beschermd dorpsgezicht met zwarte contour

Na de Tweede Wereldoorlog heeft op twee plaatsen een uitbreiding van bebouwing achter het dijklint plaatsgevonden, namelijk ten noorden en ten zuiden van de spoorlijn. Bijzonder zijn de kleine houten woningen die na de watersnoodramp in 1953 door de Noorse regering geschonken zijn. Deze worden gekenmerkt door een opbouw in één bouwlaag met kap, gevels in donkerbruin houtwerk en oranje dakpannen. Deze panden zijn eveneens aangewezen als gemeentelijk monument.

De latere planmatige uitbreidingen hebben steeds op beperkte schaal plaatsgevonden waardoor geen specifieke stedenbouwkundige structuren, kenmerkend voor een bepaalde bouwperiode, te herkennen zijn. De woongebieden hebben een informele en kleinschalige opzet met verscheidene groenvoorzieningen. In het noordelijke deel is de ligging van de groene ruimte gerelateerd aan de hoogspanningsleidingen. De bebouwing in de planmatige woongebieden achter het dijklint is traditioneel vormgegeven in één tot twee bouwlagen met een kap. Een bijzonder bebouwingscluster wordt gevormd door de basisschool met winkel en woningen aan de Burgemeester Godwaldtstraat. Het betreft een nieuw solitair vormgegeven multifunctioneel complex met een eigentijdse uitstraling.



Voormalige haven van Hooge Zwaluwe

3.3 Functionele structuur

Binnen de gemeente Drimmelen is het voorzieningenniveau in de kernen Made en Terheijden het grootst. Inwoners van Hooge Zwaluwe zijn vooral georiënteerd op Made. Echter, een basisvoorzieningenniveau is in de dorpskern wel aanwezig. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd aan de Burgemeester Godwaldtstraat. Enkele jaren geleden is hier door twee basisscholen een nieuw gebouw in gebruik genomen en is een kleine supermarkt teruggekeerd. Daarnaast zijn wooneenheden voor diverse doelgroepen gerealiseerd, waaronder ouderen en verstandelijk gehandicapten. Het nieuwe multifunctionele complex vormt het nieuwe hart van Hooge Zwaluwe. In het dijklint zijn verspreid nog diverse kleinschalige voorzieningen en bedrijven aanwezig. In het voormalige raadhuis is een museum gevestigd en de Protestantse Kerk is nog als zodanig in gebruik. De voormalige Rooms-katholieke Kerk aan de Kerkdijk is in 2013 aan de eredienst onttrokken.

Op het gebied van sport en recreatie beschikt Hooge Zwaluwe over voetbalvelden (aan de Stationsweg) en een sportzaal (aan de Poolsestraat). Bij de sportzaal is evens een ontmoetingsruimte gesitueerd.

Bedrijvigheid is geconcentreerd op het bedrijventerrein Moerseweg, gelegen aan de oostzijde op enige afstand van de dorpskern. Dit bedrijventerrein, met voornamelijk lichte bedrijvigheid tot milieucategorie 3, is circa 4 hectare groot. Er zijn onder meer een taxibedrijf en enkele metaalbewerkingsbedrijven gesitueerd.

Naast de genoemde voorzieningen en bedrijvigheid is Hooge Zwaluwe met 1683 inwoners (per 1 januari 2012) vooral een woonkern. Het dorp biedt een gevarieerd woon- en leefklimaat. Het merendeel van de woningen betreft grondgebonden eengezinswoningen, maar ook komen woonvormen voor specifieke doelgroepen voor. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn beperkt. Momenteel wordt alleen een herontwikkeling voorzien ter plaatse van de voormalige basisschool aan de Julianastraat. Hier kunnen 8 grondgebonden woningen worden gerealiseerd door woningstichting Goed Wonen.



4 PLANOPZET

4.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit houdt in dat de huidige 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. Opgemerkt wordt dat in het geldende bestemmingsplan diverse mogelijkheden tot functiewijziging waren opgenomen. Een aantal daarvan is inmiddels gerealiseerd, andere bevoegdheden zijn nog ongebruikt gebleven. Vooral nog zijn deze bevoegdheden buiten onderhavig bestemmingsplan gehouden, omdat er vooral nog geen zicht is op realisatie van deze plannen binnen de planperiode. Vanzelfsprekend zijn alle reeds bestaande functies en bebouwingmogelijkheden wel direct in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

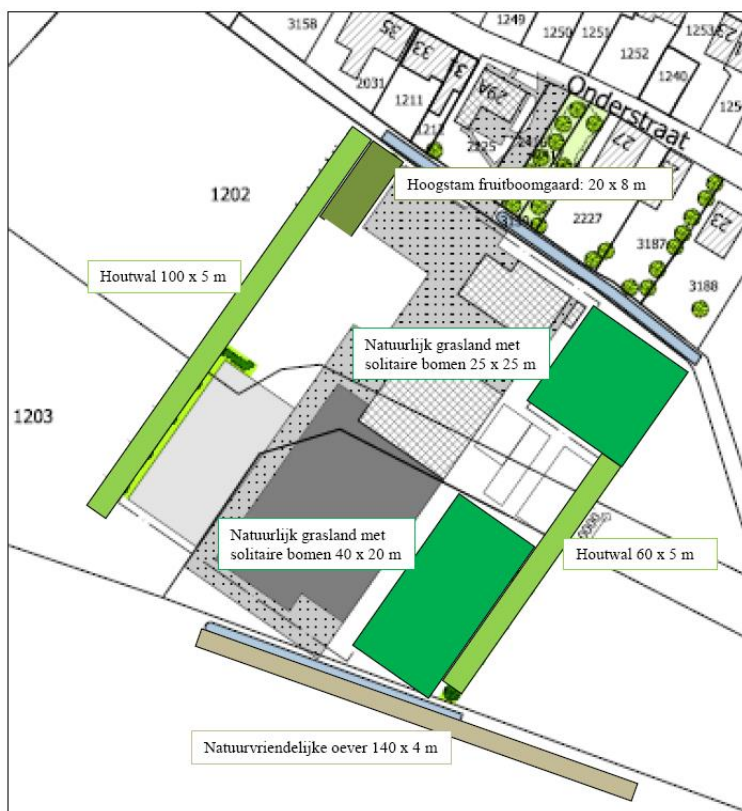
4.2 Ruimtelijke ontwikkeling Onderstraat 29a

Uitzondering op het voornoemde conserverende karakter van het bestemmingsplan vormt een ontwikkeling aan de Onderstraat 29a te Hooge Zwaluwe. Hier is een agrarisch bedrijf annex paardenhouderij gelegen. De grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten bestaan uit schapenhouderij en akkerbouw. De paardenhouderij legt zich toe op het fokken en trainen van paarden, het stallen van paarden van derden en het geven van lessen. In het kader van reguliere bedrijfsontwikkeling, is initiatiefnemer voornemens een nieuwe paardenstal met binnenrijbak te realiseren, in combinatie met het opnieuw inrichten van de buitenruimte. Omdat het initiatief concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt aan de gemeente Drimmelen en tevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid is aangetoond, is dit initiatief opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Op 25 maart 2014 is door het college reeds de principebereidheid tot medewerking voor het vergroten van het agrarisch bouwblok ten behoeve van een bouwblokvergroting en functieverandering van het bedrijf uitgesproken. Er is hiervoor een ruimtelijke onderbouwing ter ondersteuning van dit verzoek ingediend, welke is bijgesloten in de bijlagen bij de toelichting. Omwille van een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering met voldoende toekomstperspectief is het noodzakelijk een nieuwe paardenstal met binnenrijhal te bouwen. Aan dit verzoek ligt een positief AAB-advies ten grondslag d.d. 3 december 2013. Ook destijds in 2005 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe gepoogd een bouwblokvergroting door te voeren. Het verzoek is destijds door Gedeputeerde Staten afgewezen vanwege het feit dat de bouwblokuitbreiding was gelegen binnen de beschermingszone van de natte natuurparel. Er waren onvoldoende maatregelen getroffen die een mogelijke verslechtering van de hydrologische situatie in de natte natuurparel zouden tegengaan. Vanuit landschappelijk oogpunt vond Gedeputeerde Staten overigens een uitbreiding van het bouwblok wel aanvaardbaar. De beoogde verruiming van het bouwblok vindt in het verlengde van het huidige

bouwblok plaats. Zichtlijnen van uit het dorp naar de polder blijven derhalve gehandhaafd. De initiatiefnemer geeft aan mitigerende maatregelen te treffen in de vorm van de aanleg van een retentievoorziening (560 m²) op eigen terrein, zodat voorgenomen initiatief geen nadelige invloed heeft op de waterhuishouding van de ten zuiden van de locatie gelegen natte natuurparel. Het waterschap Brabantse Delta heeft op 30 januari 2015 kunnen instemmen met dit voorstel en heeft een positief wateradvies afgegeven. Het langer vasthouden van hemelwater door de aanleg van een ecologisch verbrede oever is akkoord mits het doorstroomprofiel van een bestaand categorie B oppervlaktelichaam niet wordt aangetast en de afvoer gegarandeerd blijft. De natuurvriendelijke oever wordt minder diep uitgegraven (30 cm i.p.v. 40 cm) en krijgt een bergingscapaciteit over een lengte van 140 meter i.p.v. 120 meter).

Om te kunnen voldoen aan de Verordening ruimte 2014 is een landschappelijke inpassing van groot belang. Met de initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst d.d. 16 juni 2015 gesloten waarin deze belangen zijn geborgd.



Landschappelijke inpassing agrarisch bedrijf Onderstraat 29a (Bron: Mureau advies)

Alle belangen zijn met het bovenstaande afdoende geborgd zodat bouwblokvergroting gepaard gaand met een kwaliteitsverbetering van het landschap kan plaatsvinden. Er is gelet op de opgestelde ruimtelijke onderbouwing / toelichting sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wel dient de landschappelijke inpassing eveneens te worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Er dient een voorwaardelijke gebruiksbepaling te worden opgenomen, dat zonder landschappelijke inpassing, de gronden niet voor 'paardenhouderij' gebruikt mogen worden. Om de nieuwe landschapselementen met een bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' te kunnen borgen, heeft een kleine vergroting van het plangebied plaatsgevonden.

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 als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is reeds aangetoond in eerder gevoerde juridische procedures. 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 waarvoor 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 welvend 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

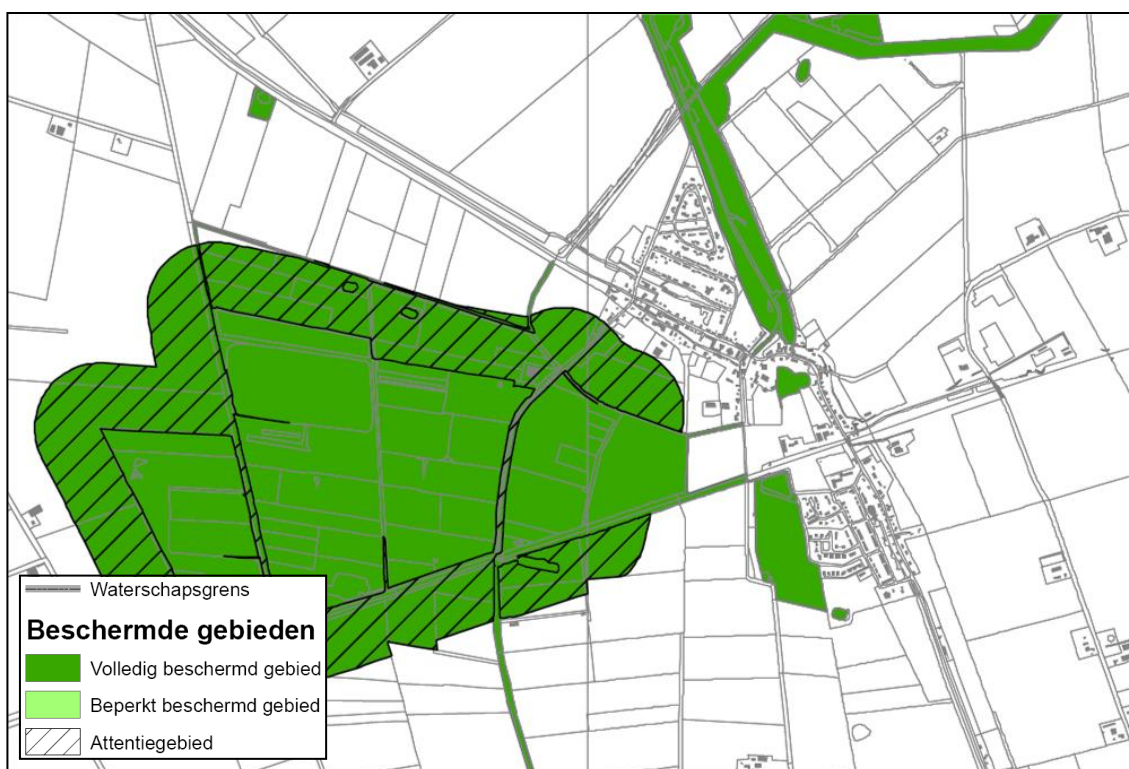
Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Binnen het plangebied zijn compartimenteringskeringen aanwezig. Volgens de Keur is het ter plaatse van deze keringen verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur van het waterschap

binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden.

Het waterschap heeft als beleid dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de randvoorwaarden van het waterschap. Dit betekent onder andere dat bij nieuwe ontwikkelingen waarbij er hemelwaterlozingen plaatsvinden afkomstig van een verhard oppervlak van meer dan 2000 m² er een retentievoorziening vereist is.

Enkele delen van het plangebied zijn, overeenkomstig de Keurkaart Beschermde gebieden, gelegen in een Keurbeschermingsgebied. Het westelijke deel van het plangebied (agrarisch grondgebruik), die wiel en kleinschalig oppervlaktewater zijn gelegen in het 'Volledig beschermd gebied'.

Door Hooge Zwaluwe is een ecologische verbindingszone langs de waterlopen Haven en Breede Vaart gepland. Dit is een traject dat is gepland voor aanleg binnen deze planperiode. Om dit project tot een goed einde te brengen moeten verschillende gronden aangekocht worden. Pas nadat deze gronden verworven zijn kan een begin gemaakt worden aan de EVZ. De gemeente zal hierin al dan niet samen met het waterschap zelf initiatief tonen.



Uitsnede Keurkaart Beschermde gebieden van het Waterschap Brabantse Delta. Enkele delen van het plangebied zijn gelegen in een volledig beschermd gebied alsmede ook gedeeltelijk het attentiegebied. Het bestaande stedelijke gebied van Hooge Zwaluwe is niet gelegen in een van de beschermde gebieden.

In het volledig beschermde gebied geldt een strikte waterhuishoudkundige bescherming, dat in het Provinciaal Waterplan (PWP) voor gebieden met de functie "water" voor de Ecologische

Hoofdstructuur is bepaald. Deze waterhuishoudkundige bescherming is mede bepaald voor de natte natuurparels die gesitueerd zijn binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast is een beschermingszone (Attentiegebied) gesitueerd van gemiddeld 500 meter rondom de natte natuurparels. Het doel van de Attentiegebieden is het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurparel door ingrepen in de waterhuishouding en de directe omgeving.

Door de strikte waterhuishoudkundige bescherming zijn nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen in dit gebied niet toegestaan, tenzij de ingrepen zijn gericht ter verbetering van de condities van de natuur. Het doel is het weren van ingrepen die individueel slechts een beperkt effect hebben, maar bij cumulatie een ongewenste invloed kunnen krijgen. Doordat onderhavig conserverend plan niet voorziet in nieuwe ingrepen die van invloed zijn op de waterhuishouding wordt het beschermde gebied en het attentiegebied niet aangetast.

Met onderhavig plan geldt wel een zorgplicht, waarbij het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen gewenst is en het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC voorkomen moeten worden. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

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 Gemeentelijk Rioleringsplan. 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 voorkomen 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 uitgangssituatie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregime zijn dan bepalend voor de mogelijkheden overtollig water te bergen in de bodem.

Conclusie

Het plangebied betreft grotendeels een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Ten aanzien van het aspect 'Water' zijn in het bestemmingsplan een aantal beschermende regimes opgenomen, dit betreft een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', 'Milieuzone – Attentiegebied ehs' en 'Milieuzone – Behoud en herstel watersystemen'.

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 Hooge 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.

Op 1 juli 2012 is de Wet geluidhinder gewijzigd onder de noemer van SWUNG 1 (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid). Dit betekent dat er nieuwe geluidproductieplafonds langs rijksinfrastructuur zijn ingevoerd. De Rijksweg A59 valt onder deze noemer en op basis van de akoestische uitgangspunten geldt een 50 dB contour. De gemeente is verplicht een akoestisch onderzoek op te stellen dan wel aan te vragen op het moment dat er bouwplannen worden ingediend binnen deze contour. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen bouwplannen mogelijk, daarom is geen contour vastgesteld.

Conclusie

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

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

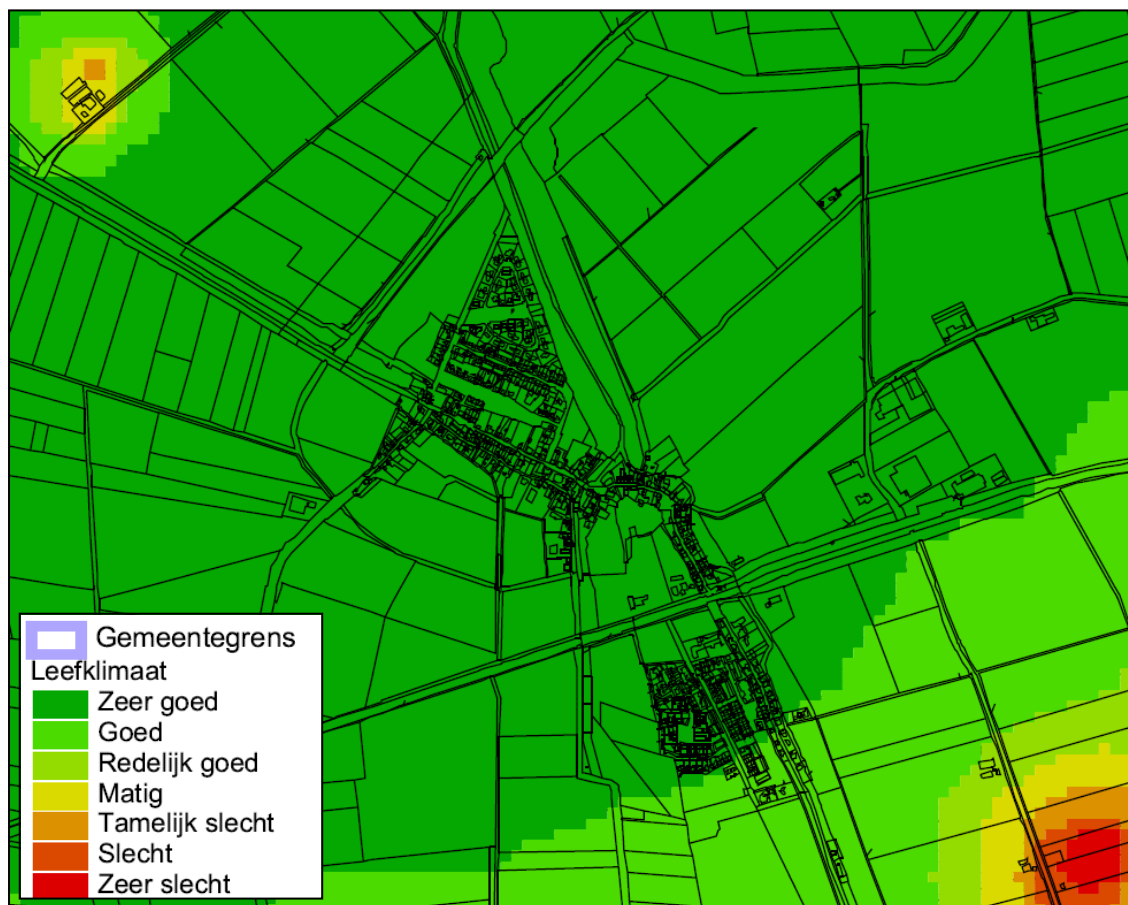
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige 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.

Conclusie

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een gebied dat kan worden getypeerd als een woongebied. De bestemmingsregeling voor het woongebied is conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet voorzien. De Kerkdijk, Spoorstraat en de Raadhuisstraat vormen een gebied waarbinnen enkele solitair gelegen voorzieningen aanwezig zijn. Dit zijn relatief kleine bedrijven en detailhandelsvestigingen in de eerste en tweede categorie van de VNG-indeling (uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009). Uitsluitend het aan de Kerkstraat 6 gevestigde schildersbedrijf in is milieucategorie 3 ingedeeld. Aangezien het hier een bestaande en acceptabele situatie betreft heeft dit gegeven geen verdere consequenties voor de bedrijven of voor omringende woningen. Ontwikkelingen die in het plangebied bij recht (via een reeds doorlopen planprocedure) zijn toegestaan worden als 'bestaand' beschouwd.

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



Huidig leefklimaat in de kern Hooge Zwaluwe in relatie tot de geurbelasting. Bron: Gemeente Drimmelen, 2008.

5.7 **Geur**

Beleidskader

Beleid Rijk

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beleid gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen heeft in 2008 door SRE Milieudienst een quickscan laten uitvoeren naar de achtergrond van de geurbelasting in de gemeente Drimmelen. Op basis van de quickscan is bepaald dat de gemeente Drimmelen geen gebiedsvisie en geurverordening vaststelt met afwijkende geurnormen voor bepaalde gebieden. Geconstateerd wordt namelijk dat het grootste gedeelte van de gemeente Drimmelen bij opvulling van de Wgv een goed leefklimaat behoudt wat binnen de streefwaarden voor de achtergrondbelasting van geur valt. De mogelijke uitbreiding van de veehouderij is geen belemmering voor het leefklimaat en levert relatief weinig nieuwe overbelaste situaties op. In zowel de huidige als de toekomstige situatie bevinden de overbelaste situaties zich rondom de kernen Made, Drimmelen en Wagenberg. Deze druk wordt veroorzaakt door intensieve veehouderijen in nabijheid van de kernen, die grotendeels reeds beperkt zijn in hun groeimogelijkheden door de scherpe normen die gelden in het niet-concentratiegebied.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat door de reeds opgelegde beperkingen voor de groei van de veehouderij in de gemeente Drimmelen er nauwelijks een verandering van leefklimaat plaatsvindt bij opvulling van de ruimte die de Wgv biedt.

5.8 **Archeologie**

Beleidskader

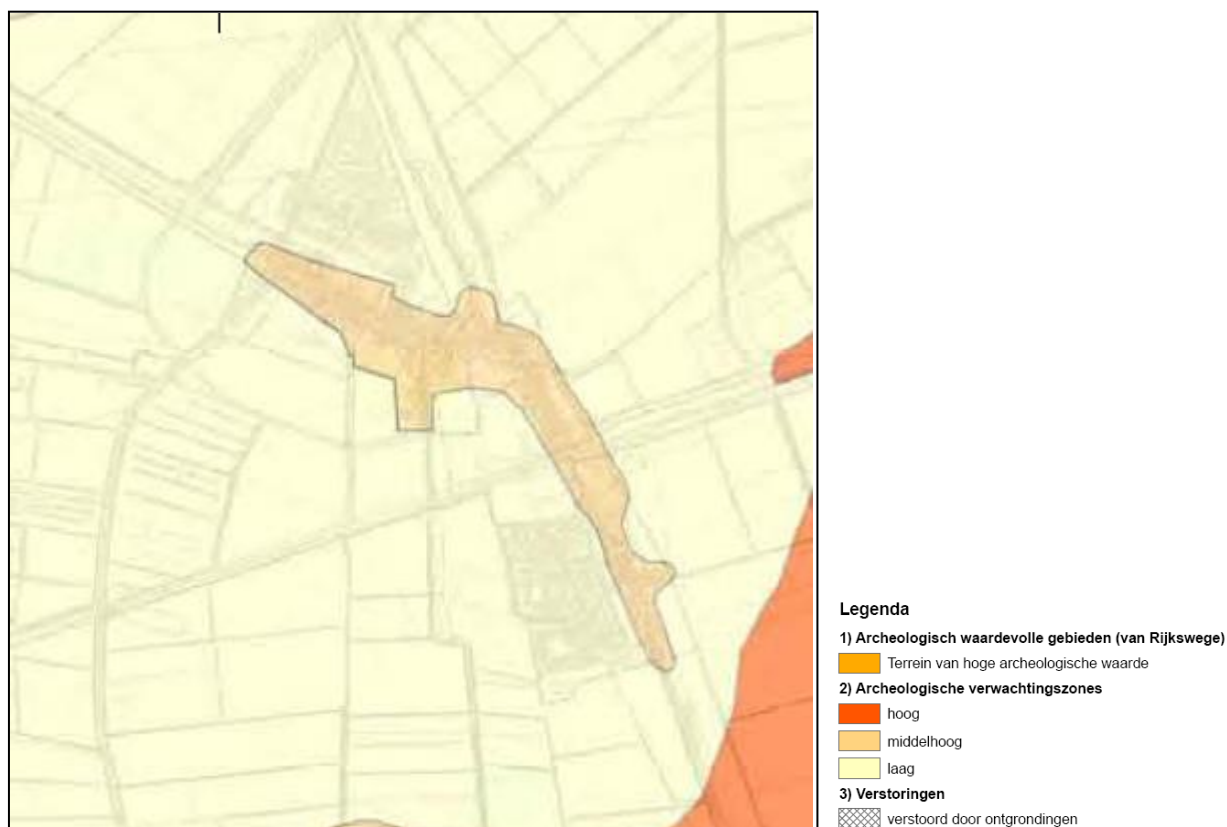
Beleid Europese Unie

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 Nota Archeologie 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.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen ter plaatse van de kern Hooge Zwaluwe. Hooge Zwaluwe kent lage en middelhoge archeologische verwachtingszones.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen op 24 januari 2013 een Nota archeologie vastgesteld. 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 archeologische beleidskaart ligt de gemeentelijke erfgoedkaart met toelichting 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 gemeentedeckend 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

zijn in de bestemmingsplanregels dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden.

Omschrijving Hooge Zwaluwe

Hooge Zwaluwe is, net als Lage Zwaluwe, ontstaan op de dijk van de Groote Waard. Het dijkdorp heeft een typisch ensemble van lintbebouwing langs de dijk met een achterstraat. Deze achterstraat moet na de inbraak van de zee in de Grote Waard zijn ontstaan als binnendijkse straat. De opbouw en het aanzien van het dorp is kenmerkend voor dijkdorpen. De huizen staan op de dijk. Naar de achterstraat lopen stegen, die duidelijk aflopen naar het lager gelegen gebied achter de dijk. De dijk is smaller dan de zandige ruggen van Terheijden en Wagenberg, waardoor het karakter van de dorpen verschilt van deze zanddorpen. Hooge Zwaluwe kent een dubbele kern. Eén kern rond de 17e-eeuwse Nederlands Hervormde kerk en de haven en een kern rond de 19e-eeuwse Rooms-katholieke kerk. De haven functioneert sinds de Tweede Wereldoorlog niet meer, maar is als markant centrum van het dorp nog altijd zichtbaar. Nabij het centrum van het dorp is een wiel gelegen, welke is ontstaan na de St. Elisabethsvloed.

Wielen vormen zichtbare overblijfselen van de doorbraak van de dijk, net zoals het kronkelige verloop van de dijken. Wielen zijn waterpartijen direct naast de dijk, waar de dijk (vaak) met een bocht omheen gelegd is. Op de plaats waar het water door de dijk heen brak stroomde het met grote kracht door het gat. Het kolkende water nam daarbij veel grond mee en er ontstond een diep gat, dat met water gevuld bleef.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatie mogelijkheden zijn nagenoeg niet in het plan aanwezig. In de bestemmingsplanregels is op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van de in het verwachtingsmodel verwachte aanwezige middelhoge archeologische (verwachtings)waarden. Terreinen van hoge archeologische waarde en zones met een hoge archeologische verwachting zijn niet in de kern van Hooge Zwaluwe aanwezig.

5.9 Cultuurhistorie

Beleidskader

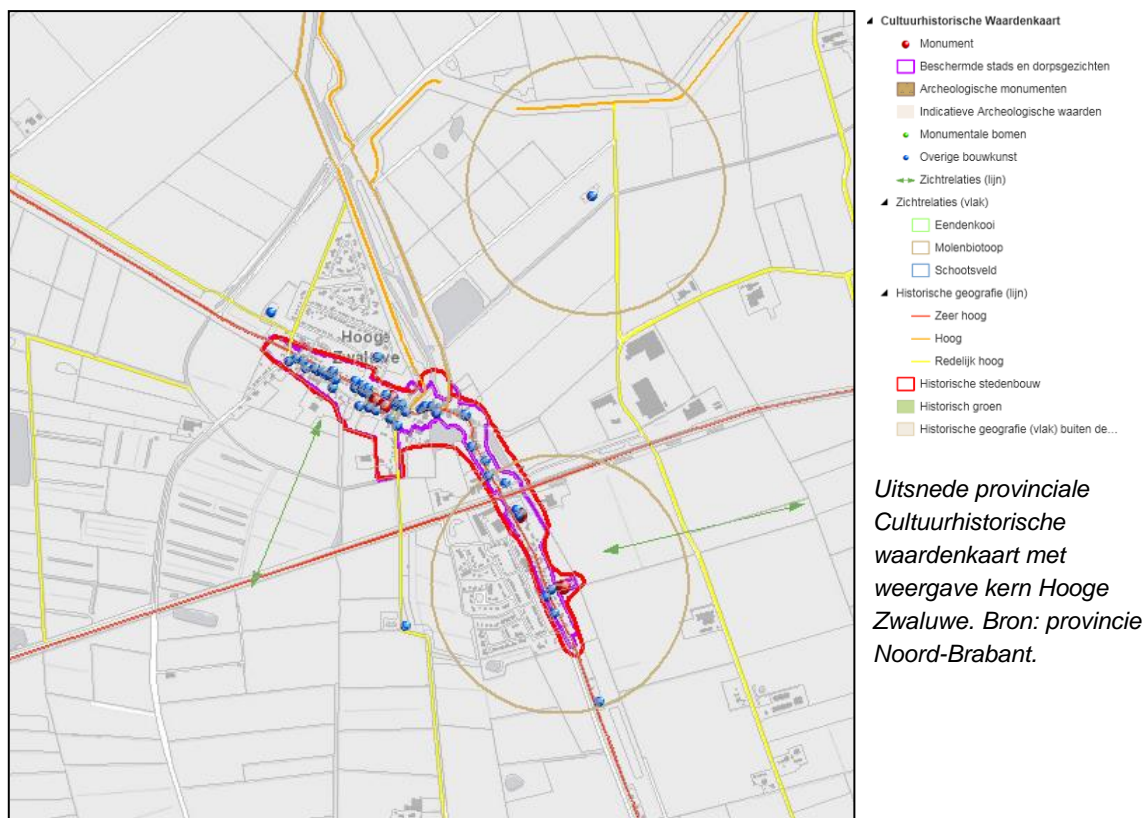
Beleid Rijk

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 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.

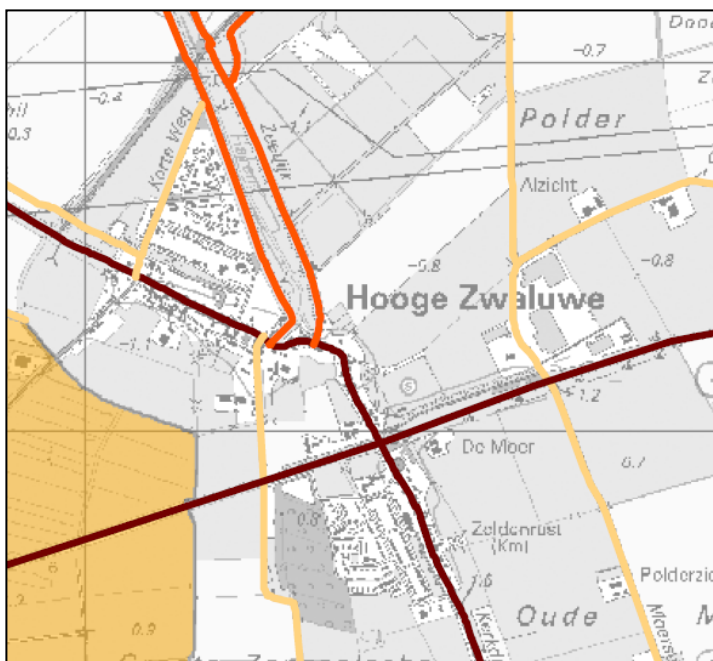
De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnterpreteerd, 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 Erfgoedkaart laten opstellen. Onderdeel van de Erfgoednota is een eerste cultuurhistorische inventarisatie. 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 op basis van de nieuwe inventarisatie te komen tot een volwaardig gemeentelijk erfgoedbeleid om daarmee beredeneerd te behouden wat de gemeente aan cultuurhistorie rijk is.



- 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 Drimmelen.



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

Uitsnede kaart Zichtrelaties behorend bij de Erfgoedkaart Drimmelen. Het zuidelijk deel van Hooge Zwaluwe is gelegen binnen een molenbiotop.

Conclusie

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie blijkt dat in het plangebied zelf en in de naaste omgeving diverse waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Het plangebied en de directe omgeving zijn in het gemeentelijke beleid van Drimmelen eveneens onderkend als zijnde van hoge cultuurhistorische waarde. Ook is het plangebied gelegen in het cultuurhistorisch landschap "Biesbosch". De volgende objecten en structuren worden als cultuurhistorisch waardevol beschouwd:

- Historisch waardevolle (spoor)wegen;
- Rijksbeschermd dorpsgezicht Hooge Zwaluwe;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten;
- Molenbiotoop molen Zeldenrust, gelegen aan de Kerkdijk 21;
- Cultuurhistorisch vlak De Grootte Zonzeelsche Polder.

In het onderstaande volgt een toelichting op deze waardevolle elementen. Deze worden beschouwd in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied.

Historisch waardevolle (spoor)wegen

De centraal in Hooge Zwaluwe gesitueerde noordwest-zuidoost georiënteerde lintbebouwing rond de as Raadhuisstraat, Havenstraat en Spoorstraat heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De structuur, alsmede het bebouwingsbeeld van de nederzetting vertoont globaal eenzelfde opbouw als die van Lage Zwaluwe. De doorgaande weg is op de dijk gelegen en in het noordelijke deel voorzien van een binnendijkse onderstraat. Aan weerszijden van de weg en de onderstraat bevindt zich een lint met afwisselend vrijstaande en aaneengesloten, eenlaags bebouwing. De dijk hoorde vóór 1421 bij het westelijke gedeelte van de middeleeuwse bedijking van de voormalige Grote of Hollandse Waard. Het merendeel van de bebouwing dateert van na circa 1750, met een concentratie uit de periode 1875-1925. De kwaliteit van het bebouwingsbeeld is weinig gewijzigd. Doordat de bebouwing overwegend direct aan de straat staat, op de marginale gronden van de dijktaluds, is de rooilijn eenvormig en loopt overwegend parallel aan de straat. Op enkele punten wordt de bebouwing doorsneden door smalle, hellende stegen die de bovenstraat met de onderstraat verbinden. De achtererven zijn veelal onbebouwd. Het deel van het dorp tussen haven en station heeft een bebouwingsbeeld met gemengd functioneel karakter, met arbeiderswoningen, enkele werkplaatsen en boerderijen. Het zuidelijke einde wordt doorsneden door de Langstraatspoorlijn. De Langstraatspoorlijn was een spoorlijn die van het emplacement via Hooge Zwaluwe naar 's-Hertogenbosch liep. De spoorlijn is thans nog in gebruik van Lage Zwaluwe naar Oosterhout. De spoorlijn werd geopend tussen 1886 en 1890 en had als doel leer en aanverwante artikelen van en naar de Langstraat te vervoeren. De lijn is op een spoordijk gelegen. Aan de zuidelijke zijde van de spoorweg loopt het bebouwingslint van de Kerkdijk door. De hieromheen liggende wegenstructuur is minder waardevol.

Beschermd dorpsgezicht Hooge Zwaluwe en dijknederzetting Hooge Zwaluwe

De procedure voor aanwijzing van de kern van Hooge Zwaluwe als beschermd dorpsgezicht werd gestart op 22 december 2005. Het gebied werd op 8 februari 2011 definitief aangewezen. Het beschermd gezicht beslaat een oppervlakte van 14 hectare. Het gezicht is van belang als voorbeeld van oorspronkelijk middeleeuwse op een dijk gelegen lintbebouwing langs een bovenstraat en een binnendijkse onderstraat, dat eind 19e, begin 20e eeuw een nieuwe ontwikkeling doormaakte. Mét het beschermde dorpsgezicht van Lage Zwaluwe vormt Hooge Zwaluwe een afspiegeling van de sociaal-economische en ruimtelijke ontwikkelingen, die in

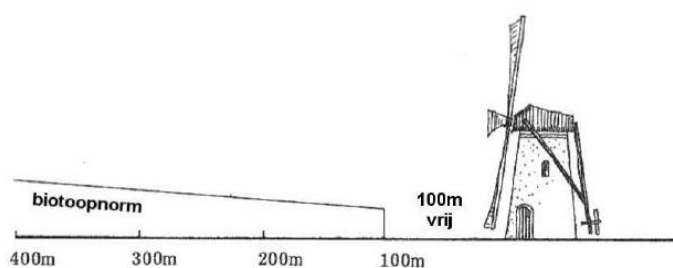
gang werden gezet door grote infrastructurele werken, die de Beneden Langstraat uit zijn isolement haalde en een nieuwe bloeiperiode inluidde. Het beschermd dorpsgezicht wordt op de verbeelding en in de bestemmingsplanregels juridisch-planologisch geborgd door opname van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Rijks- en gemeentelijke monumenten

In Hooge Zwaluwe zijn vijf rijksmonumenten gelegen en enkele tientallen gemeentelijke monumenten. De rijksmonumenten betreffen de molen Zeldenrust (Kerkdijk 21), de Nederlands Hervormde Kerk (Raadhuisstraat 3), het raadhuis (Raadhuisstraat 5), een woonhuis (Raadhuisstraat 8) en de Rooms-katholieke kerk (Kerkdijk 1a). Met uitzondering van de houten woningen in de Julianastraat zijn alle rijks- en gemeentelijke monumenten aan het dijklint (Raadhuisstraat, Havenstraat, Spoorstraat en Kerkdijk), de onderstraat en het gebied rond de haven (Dijkje, Zwaluwseweg) gesitueerd. De rijksmonumenten zijn op de verbeelding gedeut.

Molenbiotoop molen Zeldenrust

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in de molenbiotoop van de eveneens in het plangebied gelegen molen Zeldenrust. Deze molen bevindt zich ten zuiden van het plangebied aan de Kerkdijk 21. Het betreft een ronde stenen stellingmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. Deze molen is aangeduid als Rijksmonument. De molen is gebouwd in 1866 en heeft een vlucht van 22,70 meter. De stellinghoogte van de molen bedraagt 4,60 meter. De molenbiotoop is een zone rond de molen die van belang is om deze te kunnen laten functioneren. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing verminderen de windvang van de molen. Voor bestaande molens geldt ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen een molenbiotoop. Deze legt beperkingen op met betrekking tot de hoogte van nieuwe bebouwing. De eerste 100 meter rond een molen dient vrij te zijn van obstakels. Omdat de molen Zeldenrust een stellingmolen is mogen obstakels in deze zone niet hoger zijn dan het stellingniveau, zijnde 4,60 meter. Het tweede criterium is een toegestane hoogte, berekend op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. De met de biotoopformule berekende norm is een oplopende lijn gezien vanuit de molen. De stenen stellingkorenmolen is reeds voor 180° ingebouwd en de omgeving is daarmee te classificeren als matig: de molen kan nog werken maar met teveel obstakels. Dit heeft zeilslag en onregelmatig lopen van de molen tot gevolg. Om verdere beperking van de windvang te voorkomen worden in het onderhavige plan beschermingsregels opgenomen in de regeling 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Visualisatie molenbiotoop en ligging t.o.v. plangebied



De maximaal toelaatbare bouwhoogte in het plangebied kan met de volgende formule bepaald worden. Deze formule is opgenomen in de regeling 'Vrijwaringszone – molenbiotoop':

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

waarin:

- $H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
 x = afstand van een obstakel tot de molen
 n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied
 c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2
 z = askophoogte (helpt van lengte gevlucht + de hoogte van de stelling)

Cultuurhistorisch vlak "De Grootte Zonzeelsche Polder"

Een klein deel van het plangebied is gelegen in het door de provincie Noord-Brabant aangewezen cultuurhistorische vlak "De Grootte Zonzeelsche Polder". De westelijk van het dorp Hooge Zwaluwe en Helkant op de rand van klei en zand gesitueerde polder (1300-1700) kent restanten van een kleinschalige, oost-west georiënteerde, strookvormige percelering en enkele veenputten, afgewisseld met kleinschalig broekbos en rietveld. Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de Lange Reeweg, de Distelweg en de Zoutendijk en van oost naar west door de spoorlijn 's- Hertogenbosch - Lage Zwaluwe (1886-1890). De percelering bestaat uit een raster van overwegend oost-west getraceerde sloten en enkele vaarten. De polder dateert van vóór de Sint Elisabethsvloed van 1421 en is ontstaan door langdurige moertering. Tijdens de volgende eeuwen is de verveening van het gebied gecontinueerd, waarna het geheel is ontgonnen tot grasland. Het kenmerkende inrichtingspatroon is tijdens ruilverkavelingen nauwelijks gewijzigd, met uitzondering van het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn 's- Hertogenbosch - Lage Zwaluwe. Het cultuurhistorisch vlak wordt planologisch beschermd tegen ontwikkelingen die de cultuurhistorische waarden teniet kunnen doen door opname van de regeling 'Wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak'.

5.10 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.

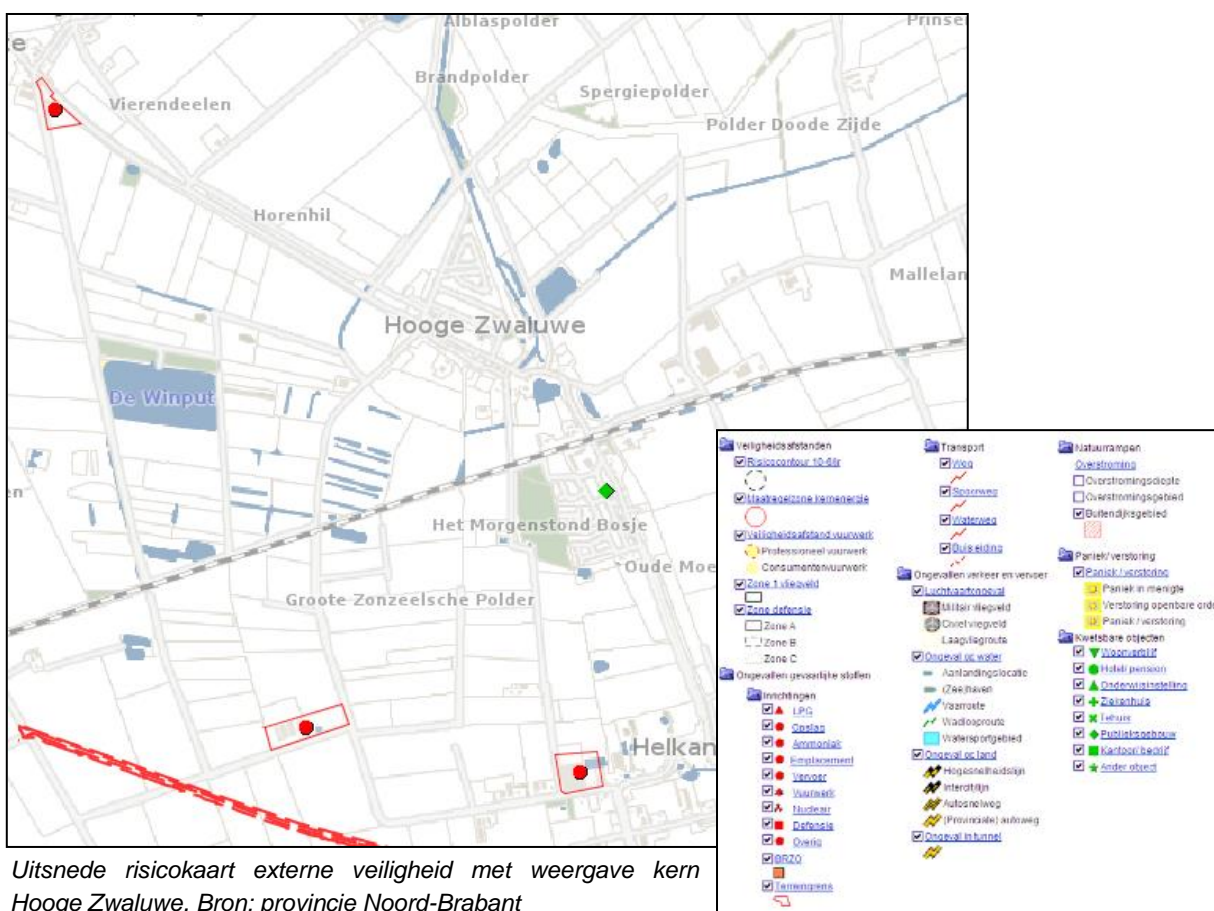
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk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



Uitsnede risicokaart externe veiligheid met weergave kern Hooge Zwaluwe. Bron: provincie Noord-Brabant

Met betrekking tot het laatstgenoemde uitgangspunt wil de gemeente Drimmelen in nieuwe ruimtelijke besluiten een heldere scheiding aanbrenge n 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 plangebied ligt geheel in risicoluw gebied. Dit type gebied biedt alle ruimte voor wonen, zorg en werken zonder risico's voor externe veiligheid.

Conclusie

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd (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 inrichtingen in het plangebied die onder het Bevi vallen.

Transport

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) d.d. 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas en als opgenomen in het Basisnet een ontwikkeling gepland wordt. Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Het plangebied is op ruime afstand gelegen van de in het Basisnet opgenomen vaarweg Hollandsch Diep (route Dordtsche Killhaven Moerdijk), zoals deze is opgenomen in tabel 3 van de Circulaire. Bijlage 4 van de Circulaire is van toepassing op alle spoorlijnen die onderdeel uitmaken van het hoofdspoorwegennet, zoals gedefinieerd in de Spoorwettenwet. Het spoortraject emplacement Lage Zwaluwe – Oosterhout behoort niet tot het hoofdspoorwegennet en is daarom niet als risicovol aangemerkt en ook niet opgenomen in het basisnet spoor. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen gelden eveneens het

plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevb stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast. In het plangebied bevinden zich geen risicorelevante buisleidingen. Een beoordeling van de risico's is derhalve niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is gericht op beheer en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Dit aspect vormt geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.11 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.

5.12 Kabels en leidingen

Beleidskader

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Conclusie

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

6 JURDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan van een bestaand stedelijk gebied. Hierbij is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Het bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheerplan. 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 uitzondering van de gronden aan de Onderstraat 29a. 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 voor agrarisch grondgebruik aanwezige percelen zijn positief bestemd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenpension' is het mogelijk om een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezet agrarisch bedrijf in de vorm van een houderij voor paarden op te richten, die is gericht op het stallen van paarden van derden, het geven van instructie aan ruiter en paard en het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden.

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 rechtsreeks toegestaan. Bedrijven met een hogere, geldende milieucategorie zijn specifiek aangeduid. Bestaande dienstwoningen hebben een aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. Ondergeschikte kantoren en detailhandel zijn toegestaan. 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 aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage' is een garage toegestaan.

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

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein langs de Moerseweg heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Hierbinnen zijn bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk, met daaraan ondergeschikte kantoren en detailhandel. Een uitzondering vormen de bedrijven die reeds een hogere milieucategorie hebben. Deze zijn als dusdanig specifiek aangeduid. 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 aanwezige detailhandelsbedrijven opgenomen. Tevens bedrijven die diensten verlenen zijn toegestaan. Ondergeschikte horeca categorie I is hierbij tevens toegestaan.

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. Daar waar binnen de bestemming de gronden worden gebruikt voor volkstuinen, zijn deze als dusdanig nader aangeduid.

Groen – Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' zijn de gronden bestemd voor de inrichting conform het landschappelijk inpassingsplan dat is bijgesloten als bijlage 2 van de regels. Het gebruik en/of laten gebruiken van de voor 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension' aangewezen gronden is alleen toegestaan indien de landschappelijke

inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het plan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Maatschappelijk

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

Natuur

Aan de westzijde en zuidzijde van Hooge Zwaluwe zijn gronden gelegen die de bestemming 'Natuur' hebben verkregen. De gronden zijn daarmee bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige natuurlijk en landschappelijke waarden. Daarnaast heeft ook het water van de haven de bestemming 'Natuur' gekregen, daarmee aansluitend op aangrenzende planologische regimes in het buitengebied. Beoogd wordt het aanwezige water, welke een grote natuurlijke en landschappelijke waarde heeft, te behouden.

Sport

De huidige sportvelden 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). Binnen het aangegeven bouwvlak mogen de gebouwen worden opgericht. Waar een bebouwingspercentage op de verbeelding aanwezig is, mag het bouwvlak ten hoogste voor dit percentage worden bebouwd. 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 – Railverkeer

De Langstraatspoorlijn, welke nog in gebruik is, is bestemd als 'Verkeer – Railverkeer'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend verkeersvoorzieningen in de vorm van spoorwegen toegestaan.

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. 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. Aanhuis-verbonden 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 moet worden gehandhaafd.

Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een geveelijn 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 70% van het bouwperceel 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 een groot deel van de 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, vergunningvrij mogen worden gebouwd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor alle 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

In het plangebied is een gasleiding gelegen. Om deze leiding en de omgeving te beschermen is deze op de verbeelding opgenomen. Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Ter bescherming van de aanwezige hoogspanningsleiding is een dubbelbestemming opgenomen met beperkende regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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 m² 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-dubbelregel

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

Milieuzones

Binnen deze aanduidingen liggen gronden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur (EHS), attentiegebied ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzone en gebied voor behoud en herstel van watersystemen. Voor het bouwen en gebruik binnen de milieuzones zijn aanvullende voorwaarden gesteld.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Voor zinnig molenbehoud is het van belang dat molens kunnen functioneren. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen. Voor de bestaande nog werkende molen Zeldenrust is ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen op de verbeelding en in de juridische regeling een zogeheten molenbiotoop opgenomen, waarin beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing.

Wetgevingszone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak

Ten behoeve van het behoud van de kenmerkende historische verkaveling is een specifieke aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch vlak' opgenomen. Aan

deze aanduiding is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De vergunningplichtige activiteiten hebben betrekking op het behoud van de karakteristieke verkaveling van het gebied. Daarbij zal moeten worden afgewogen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkavelingsstructuur uit oogpunt van cultuurhistorische waarden.

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.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn regels opgenomen over de te volgen procedure bij toepassing van de wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden.

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 Hooge 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.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan in principe verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit. 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 m² 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 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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

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 is het gewenst 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. De vooroverlegreacties van de Gasunie, provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de Nota van Inspraak en Overleg. Deze nota is toegevoegd in de bijlagen bij deze toelichting. Van Enexis is geen reactie ontvangen. Op basis van de overlegreactie van het Waterschap wordt de waterparagraaf aangevuld; de overige reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Van de regioarcheoloog is tevens een reactie binnengekomen. Op basis van deze reactie wordt de archeologieparagraaf op enkele plaatsen aangevuld.

8.3 Inspraak

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe van 21 november 2014 tot en met 8 januari 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze inzageperiode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen. Eveneens is er op 11 december 2014 een informatieavond gehouden in ontmoetingscentrum Zonzeel te Hooge Zwaluwe. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de Nota van Inspraak en Overleg. Deze nota is toegevoegd in de bijlagen bij deze toelichting. Als gevolg van een aantal inspraakreacties is het bestemmingsplan gewijzigd. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

8.4 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan "Kern Lage Zwaluwe" van 10 juli 2015 tot en met 3 september 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is door drie personen een zienswijze ingediend. Alle zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk. Alle indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze op een hoorzitting mondeling toe te lichten; alle indieners hebben hiervan gebruik gemaakt. Twee zienswijzen zijn geheel ongegrond verklaard, één zienswijze is gedeeltelijk ongegrond verklaard. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de Nota van Zienswijzen. Deze nota is toegevoegd in de bijlagen bij deze toelichting. Als gevolg van één van de zienswijzen is het bestemmingsplan gedeeltelijk gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het perceel aan de Spoorstraat 32. In de bijlage bij

de Nota van Zienswijzen is deze wijziging in beeld gebracht. Daarnaast wordt een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

8.5 Vaststelling

Op 28 januari 2016 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen.

8.6 Verwerking gerechtelijke uitspraak

Inleiding

Door één appellant is beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan “Kern Hooge Zwaluwe” (versie: vg01) als vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2016. Op 31 mei 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan inzake het ingestelde beroep. Het zaaknummer van de uitspraak is 201602814/1/R2. De vindplaats van de uitspraak is: ECLI:NL:RVS:2017:1425. Het beroep van appellant is op twee onderdelen gegrond verklaard. De ABRvS draagt in de uitspraak de gemeente Drimmelen op om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak, met hetgeen is overwogen in 5.2 en 8.2 van de uitspraak, het eerdere besluit te herstellen.

De gemeente Drimmelen wenst het besluit te herstellen middels het onderhavige bestemmingsplan; welk bestemmingsplan bekend staat onder hetzelfde identificatienummer als het eerdere bestemmingsplan, met dien verstande dat de ‘extensie’ van het identificatienummer is gewijzigd in ‘vg02’ (vastgesteld 2). Het in januari 2016 vastgestelde bestemmingsplan heeft als ‘extensie’ ‘vg01’ (vastgesteld 1). De te herstellen onderdelen van de bestemmingsregeling zien uitsluitend toe op het wijzigen van de planregels. De toelichting en de verbeelding blijven ongewijzigd. De wijzigingen in de regels zijn ‘geel gemarkeerd’ om zodoende inzichtelijk te maken hoe de gemeente Drimmelen het besluit heeft hersteld. Onderstaand worden de aangebrachte wijzigingen toegelicht.

Wijziging planregels

Herstel planregeling als bedoeld in rechtsoverweging 5.2

Aan de Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe is een garagebedrijf gevestigd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is ter plaatse de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garage’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag zich blijkens art. 4.1 onder c van de regels uitsluitend een ‘garage’ vestigen. In de regels is het begrip ‘garage’ niet nader gedefinieerd. Om die reden dient te worden uitgegaan van het normale spraakgebruik. Als hulpmiddel kan hierbij de Dikke van Dale worden geraadpleegd. Hier wordt onder ‘garage’ verstaan: ‘bedrijf dat bepaalde diensten (m.b.t. motorvoertuigen) verleent en reparaties aan motorvoertuigen verricht’. De ABRvS overweegt dat de bedrijfsactiviteiten van appellant hier in ieder geval onder kunnen worden gerekend.

Echter, de in het normale spraakgebruik (Dikke van Dale) gehanteerde definitie van ‘garage’ is ruimer dan uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals die door appellant worden uitgevoerd. Aldus zou zich, in theorie, ook een garagebedrijf met een zwaardere milieubelasting ter plaatse kunnen vestigen. Zodanig zwaar, dat ter plaatse geen sprake zou kunnen zijn van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Het bovenstaande kan het beste inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten

van appellant kunnen worden aangemerkt als 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI-code: 451, milieucategorie 2) als genoemd op deze Staat. In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is ook opgenomen: 'handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie) (SBI-code: 451, milieucategorie 3.2). Deze laatste activiteiten zijn ook mogelijk binnen het normale spraakgebruik van 'garage', maar zijn echter niet gewenst gelet op de negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving. Om die reden dienen de bestemmingsregels zodanig te worden gewijzigd, dat uitsluitend nog de eerstgenoemde type bedrijfsactiviteiten behorende bij een gebruik als 'garage' juridisch-planologisch mogelijk zijn.

De gemeente Drimmelen heeft twee oplossingsrichtingen overwogen om de bestemmingsregels te herstellen. De eerste richting betreft het opnemen van een definitie van het begrip 'garage' in artikel 1 van de bestemmingsregels. Hierin zou dan kunnen worden omschreven dat het uitsluitend betreft 'stalling van auto's, bandenservice, onderhoud en kleine reparaties van auto's (dus geen vrachtwagens)'. Zodoende worden hogere milieucategorieën uitgesloten. De gemeente kiest hier niet voor, om zodoende uit te sluiten dat één of enkele bedrijfsactiviteiten abusievelijk niet onder de gegeven definitie zouden vallen dan wel onbedoeld ter discussie zouden komen te staan. De tweede oplossingsrichting betreft om art. 4.1 onder c van de bestemmingsregels zodanig aan te vullen dat uitsluitend garagebedrijven uit milieucategorie 2 zijn toegestaan. Een dergelijke aanvulling heeft de voorkeur van de gemeente uit oogpunt van duidelijkheid, flexibiliteit en doeltreffendheid.

De gemeente Drimmelen herstelt dit plandeel door art. 4.1 onder c als volgt te laten luiden:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage', uitsluitend een garage, voor zover genoemd in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten"

Herstel planregeling als bedoeld in rechtsoverweging 8.2

Aan de Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe is een garagebedrijf gevestigd. Het garagebedrijf gebruikt de gronden eveneens voor het verkopen van antiek. Het betreft hier geen zelfstandige antiekhandel, de handel dient als een 'nevenactiviteit' van het gevestigde garagebedrijf te worden beschouwd. Het bedrijf is bestemd als 'Bedrijf'. Middels een aanduiding op de verbeelding is aangegeven dat de gronden ter plaatse uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van een garagebedrijf. In artikel 4.1 onder e is bepaald dat ter plaatse 'bij de bedrijven behorende [...] ondergeschikte detailhandel' is toegestaan. De gemeente Drimmelen heeft in het op 28 januari 2016 vastgestelde bestemmingsplan beoogd dat het gebruik van gronden als 'antiekhandel' dient te worden beschouwd als 'ondergeschikte detailhandel'.

De ABRvS overweegt dat in het bestemmingsplan niet is gedefinieerd wat dient te worden verstaan onder 'ondergeschikte detailhandel'. Hoewel de gemeente dit niet als zodanig in de bestemmingsregeling heeft omschreven, verstaat de gemeente Drimmelen onder 'ondergeschikte detailhandel': 'detailhandel die wat betreft omvang onderschikt is aan het zogenoemde hoofdbedrijf, waarbij het hoofdbedrijf en de ondergeschikte detailhandel als één bedrijf worden geëxploiteerd'. Aldus zouden de planregels het mogelijk maken dat de 'antiekhandel' als ondergeschikte detailhandel bij het garagebedrijf plaats kan hebben. De ABRvS oordeelt in haar uitspraak echter dat ook nadrukkelijk betekenis dient te worden toegekend aan het eerste zinsdeel van art. 4.1 onder e, namelijk: 'bij de bedrijven behorende'. De ABRvS legt dit zinsdeel zo uit dat de ondergeschikte activiteit (detailhandel) ook wat betreft 'aard' gelieerd is aan het bedrijf waar het bij hoort. Omdat een 'antiekhandel' geen detailhandel

betreft die typisch behoort bij een garagebedrijf, maakt de huidige planregeling voor 'ondergeschikte detailhandel' de antiekhandel niet mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat het (huidige) gebruik van gronden voor antiekhandel (nevenactiviteit) ongemotiveerd is wegbestemd. Omdat de gemeente Drimmelen het niet gewenst vindt om de antiekhandel ter plaatse weg te bestemmen, dient de planregeling op dit onderdeel te worden hersteld zodanig dat ter plaatse een (niet-zelfstandige) antiekhandel mogelijk wordt.

De gemeente Drimmelen overweegt een tweeledige oplossingsrichting voor het herstellen van de bestemmingsregels. Het eerste onderdeel van het herstellen van de bestemmingsregels betreft het definiëren van hetgeen onder 'ondergeschikte detailhandel' wordt verstaan. Mede op basis van de overweging van de ABRvS als opgenomen in rechtsoverweging 8.2 van de uitspraak wordt in artikel 1 van de bestemmingsregels een definitie van het begrip 'ondergeschikte detailhandel' opgenomen. De redactie van de definitie sluit hierbij aan op hetgeen de gemeenteraad ter zitting heeft aangegeven dat onder dit begrip wordt verstaan. Voorts wordt in het begrip de 'maximale omvang' van de ondergeschikte activiteit nader gekwantificeerd. De gemeente hanteert hierbij een percentage van maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing dat in gebruik mag worden genomen bij een 'ondergeschikte' functie als detailhandel.

De gemeente Drimmelen herstelt dit plandeel door, onder vernummering, een nieuw art. 1.46 ('ondergeschikte detailhandel') in te voegen en als volgt te laten luiden:

"detailhandel waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing op het bouwperceel mag worden gebruikt, waarbij het hoofdbedrijf en de detailhandelsactiviteit als zijnde één bedrijf worden geëxploiteerd;"

In de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente Drimmelen wordt een systematiek gehanteerd met als uitgangspunt dat 'ondergeschikte detailhandel' bij diverse bestemmingen uitsluitend mogelijk is indien deze 'behoort bij' de hoofdactiviteit. Dit blijkt onder meer uit de redactie van art. 4.1 onder e, art. 6 onder f en art. 10 onder e van het bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe". De systematiek houdt in dat de 'onderschikte detailhandel' wat betreft 'aard' telkens gelieerd dient te zijn aan de toegestane hoofdactiviteit. Het is gewenst deze systematiek in stand te houden. Uitsluitend ter plaatse van het perceel aan de Spoorstraat 32 te Hooge Zwaluwe is het gewenst om van deze systematiek af te wijken, door 'ondergeschikte detailhandel' toe te staan die niet 'behoort' bij de hoofdactiviteit en hier wat betreft 'aard' dus geen relatie mee hoeft te hebben. Het tweede onderdeel van het herstellen van de bestemmingsregels betreft dan ook het opnemen van een uitzonderingsconstructie voor het voornoemde perceel.

De gemeente Drimmelen herstelt dit plandeel door, onder vernummering, een nieuw art. 4.1 onder f in te voegen en als volgt te laten luiden:

"ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage', ondergeschikte detailhandel";