

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Margrietstraat, Hooge Zwaluwe” Planstatus: Vastgesteld



NL.IMRO.1719.6bp16Margrietstr-vg01

31 mei 2018

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan ‘Margrietstraat, Hooge Zwaluwe’
Planstatus: Vastgesteld

Toelichting

NL.IMRO.1719.6bp16Margrietstr-vg01

31 mei 2018

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doelstelling	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	12
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant	14
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1	Structuurvisie 2030	14
2.4.2	Woonvisieplus	15
2.4.3	Welstandsnota	16
2.4.4	Vigerend bestemmingsplan	16
3	Beschrijving bestaande situatie	17
3.1	Historische ontwikkeling	17
3.2	Bestaande situatie	17
3.2.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2.2	Functionele structuur	18
4	Planontwikkeling	19
4.1	Ruimtelijke hoofdopzet	19
4.2	Plan in onderdelen	20
4.2.1	Woningdifferentiatie/Programma	20
4.2.2	Verkeer en parkeren	20
4.3	Beeldkwaliteit	20
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	23
5.2	Milieutoets	24
5.2.1	Bodem	24
5.2.2	Wegverkeerslawaaï	24
5.2.3	Bedrijven en milieuzonering	25
5.2.4	Luchtkwaliteit	25
5.2.5	Geur	26

5.3	Watertoets	26
5.3.1	Randvoorwaarden	26
5.3.2	Huidige situatie	27
5.3.3	Toekomstige situatie	27
5.4	Natuurtoets	28
5.5	Externe veiligheid	29
5.9	Kabels en leidingen	30
6	Juridische planopzet	31
6.1	Het juridische plan	31
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	31
6.2.1	Inleidende bepalingen	31
6.2.2	Bestemmingen	31
6.2.3	Algemene regels en slotbepaling	31
7	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, Oranjewoud, revisie 00, juli 2010
2. Watertoets, Anteagroup, concept revisie 01, 12 september 2016
3. Natuurtoets, Anteagroup, definitief revisie 01, 5 september 2016
4. Akoestisch onderzoek, Anteagroup, revisie 00, 5 september 2016
5. Archeologische onderzoek, Oranjewoud, projectnr. 233197, revisie 00, 16 augustus 2010
6. Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Margrietstraat, Hooge Zwaluwe

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Tussen het bestaande dorpslint en de haven van Hooge Zwaluwe heeft de initiatiefnemer een perceel grond in haar bezit. Op deze locatie aan de prinses Margrietstraat is de initiatiefnemer voornemens een kleinschalige woningbouwontwikkeling tot stand brengen met 11 woningen (twee-onder-één kap woningen en geschakelde woningen). De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied.

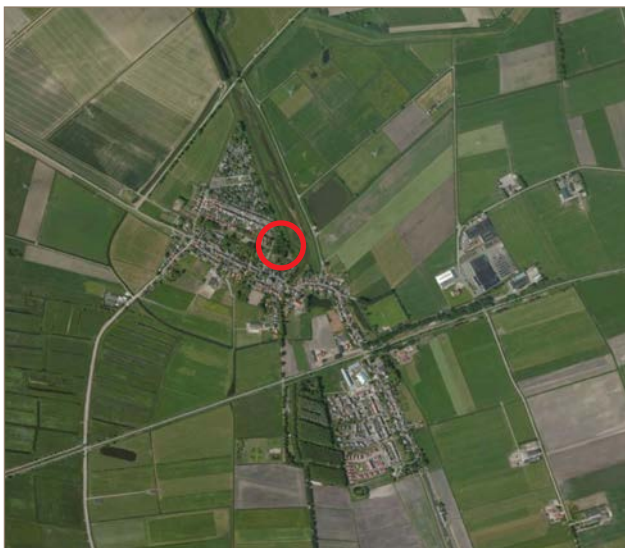
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing binnen het plangebied. Middels dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van de woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Prinses Margrietstraat is globaal weergegeven in onderstaande figuren. Het plangebied grenst aan de oostzijde direct aan de Prinses Margrietstraat. Aan de noord-oost zijde wordt het plangebied begrensd door de dijk. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door achtertuinen van woningen, gelegen aan de Raadhuisstraat, respectievelijk Dijkje.



Figuur 1: Ligging Plangebied



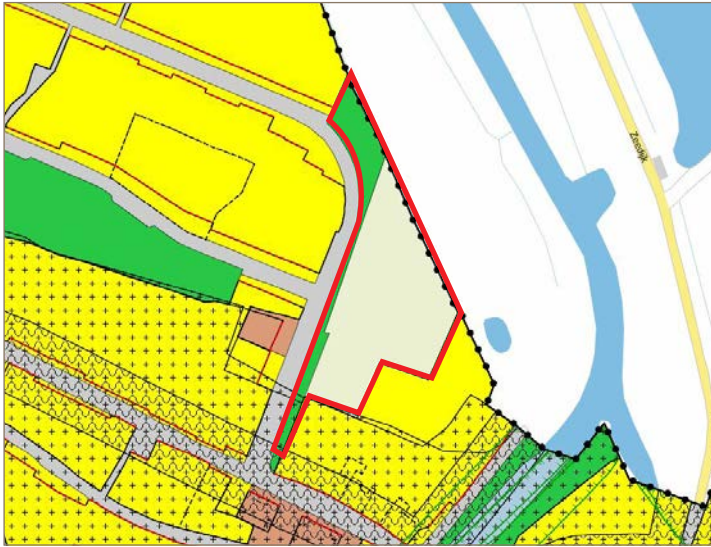
Figuur 2: Ligging Plangebied



Figuur 3: Ligging Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied aan de Prinses Margrietstraat is “Kern Hooge Zwaluwe”, vastgesteld op 26 mei 2005. De percelen hebben de enkelbestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Groen’. Er is geen bouwvlak opgenomen. Binnen het vigerende bestemmingsplan is de bouw van woningen niet toegestaan.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan “Kern Hooge Zwaluwe”

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de planontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de nationale en provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor het plan “Prinses Margrietstraat te Hooge Zwaluwe” relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven. Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Verordening ruimte Noord-Brabant (2015)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking in dit bestemmingsplan:

Trede 1:

In het onderhavige plan wordt de ontwikkeling van 11 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Conform de eerste trede van de ladder is getoetst of wordt voorzien in een regionale of gemeentelijke behoefte aan woningen. In de 'regionale agenda wonen' is het woningbouwprogramma tot 2024 voor de gemeente Drimmelen vastgesteld op circa 875 woningen.

Voor een deel van de projecten is het bestemmingsplan al vastgesteld. Er zijn diverse plannen in ontwikkeling, die de gemaakte afspraken over het te bouwen aantal woningen overschrijden. In het regionale woningbouwprogramma blijkt er in 2016 ruimte te zijn voor 875 nieuwe woningen in de gemeente Drimmelen. De geplande woningen aan de Prinses Margrietstraat zijn opgenomen met 11 woningen in de woningbouwcapaciteit. Het realiseren van de 11 nieuwe woningen is passend binnen de kaders. De behoefte is het grootst in de goedkope en middeldure sector. De ontwikkeling aan de Prinses Margrietstraat met eengezinswoningen past binnen deze behoefte van de gemeente Drimmelen.

Het plan is opgenomen in de woningbouwprogrammering en is afgestemd op de andere plannen binnen de kern van Hooge Zwaluwe. Het plan voldoet aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2: In de provinciale verordening ruimte is de locatie tevens gelegen binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Het plan sluit aan op de ambities van de tweede trede van de ladder aangezien het een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied betreft.

Trede 3: Het plangebied, inspelend op de behoefte, is goed en duurzaam ontsloten. De percelen worden direct ontsloten op de bestaande ontsluiting, de Prinses Margrietstraat. De Prinses Margrietstraat kan het verkeer van deze bescheiden woonontwikkeling goed verwerken.

Met de voorgenomen ontwikkeling van de Prinses Margrietstraat wordt kwaliteitswinst behaald voor de locatie. Tevens past de ontwikkeling binnen de woningbehoefte van de gemeente Drimmelen. Hiermee sluit het plan aan op de ambities voortkomend uit de ladder duurzame verstedelijking.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

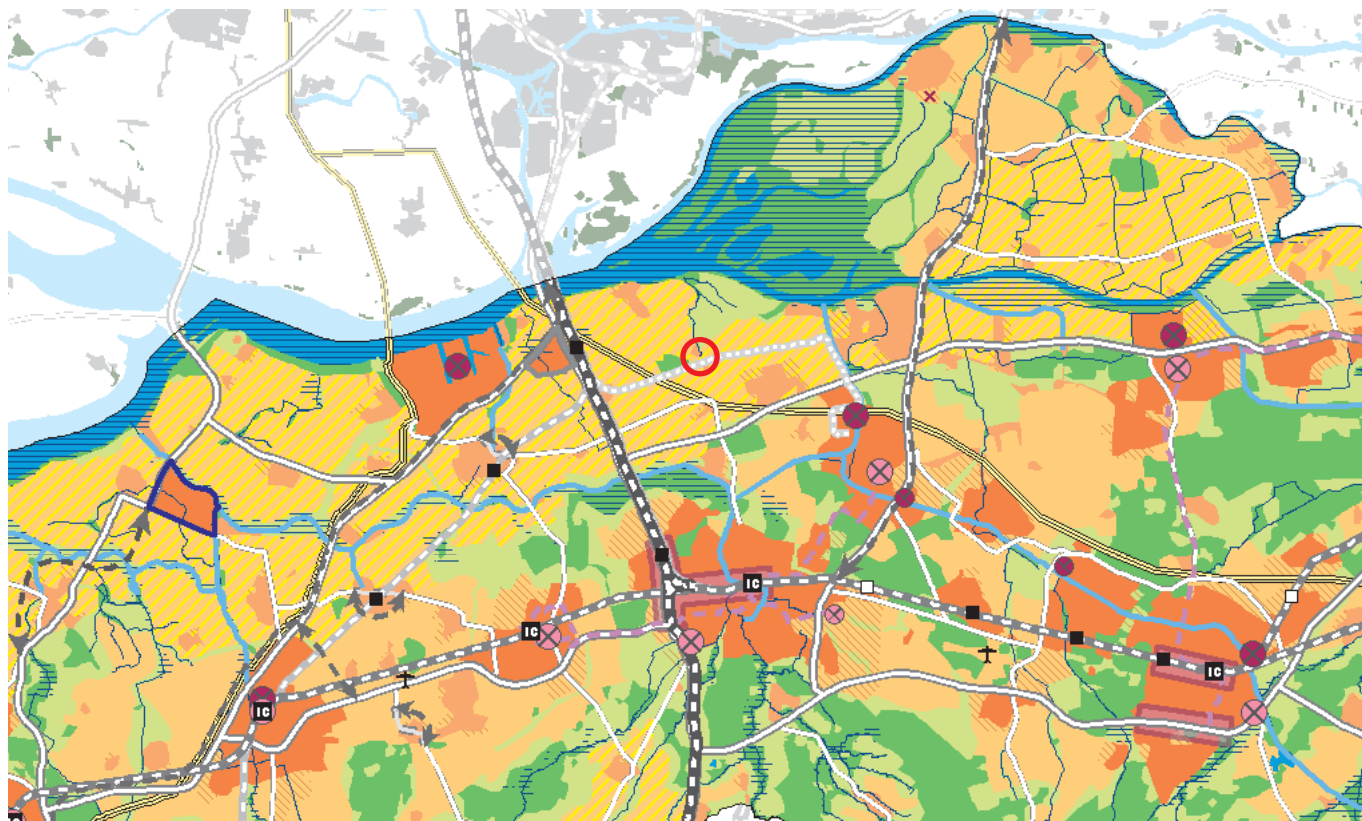
Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in de EHS of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in

evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.



Figuur 5: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (herziening 2015)

Doorwerking in dit bestemmingsplan

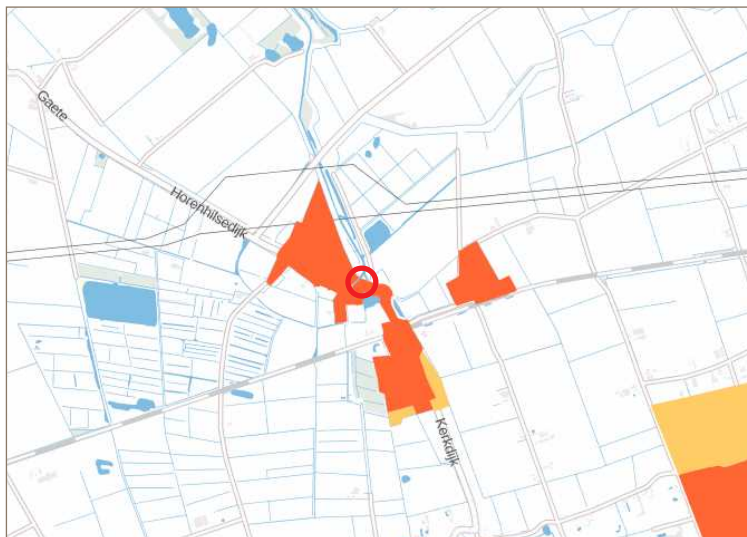
De structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Hooge Zwaluwe aan de Prinses Margrietstraat en levert een bijdrage aan de leefbaarheid van de dorpskern.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2015

De Verordening ruimte 2014 is in maart 2014 vastgesteld. Halverwege 2015 is bezien of de regels aanpassing behoeften. Dat heeft op onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening ruimte 2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege:

- de verbrede reikwijdte die aan de Verordening ruimte 2014 is toegekend bij koninklijk besluit van 2 maart 2015 tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (negende tranche);
- het vergroten van de kenbaarheid van het beleid voor derden: sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse wijzigingsverordeningen door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor derden is het beleid beter kenbaar als deze wijzigingen in de Verordening ruimte 2014 zelf verwerkt zijn.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratie gebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.



Figuur 6: Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied, plangebied rood omcirkeld

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Hooge Zwaluwe en is aangemerkt in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant als bestaand stedelijk gebied (kernen in landelijk gebied). De locatie is direct ontsloten via bestaande infrastructuur. Daarmee wordt aangesloten op het beleid van zorgvuldig ruimtegebruik uit de Verordening Ruimte.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

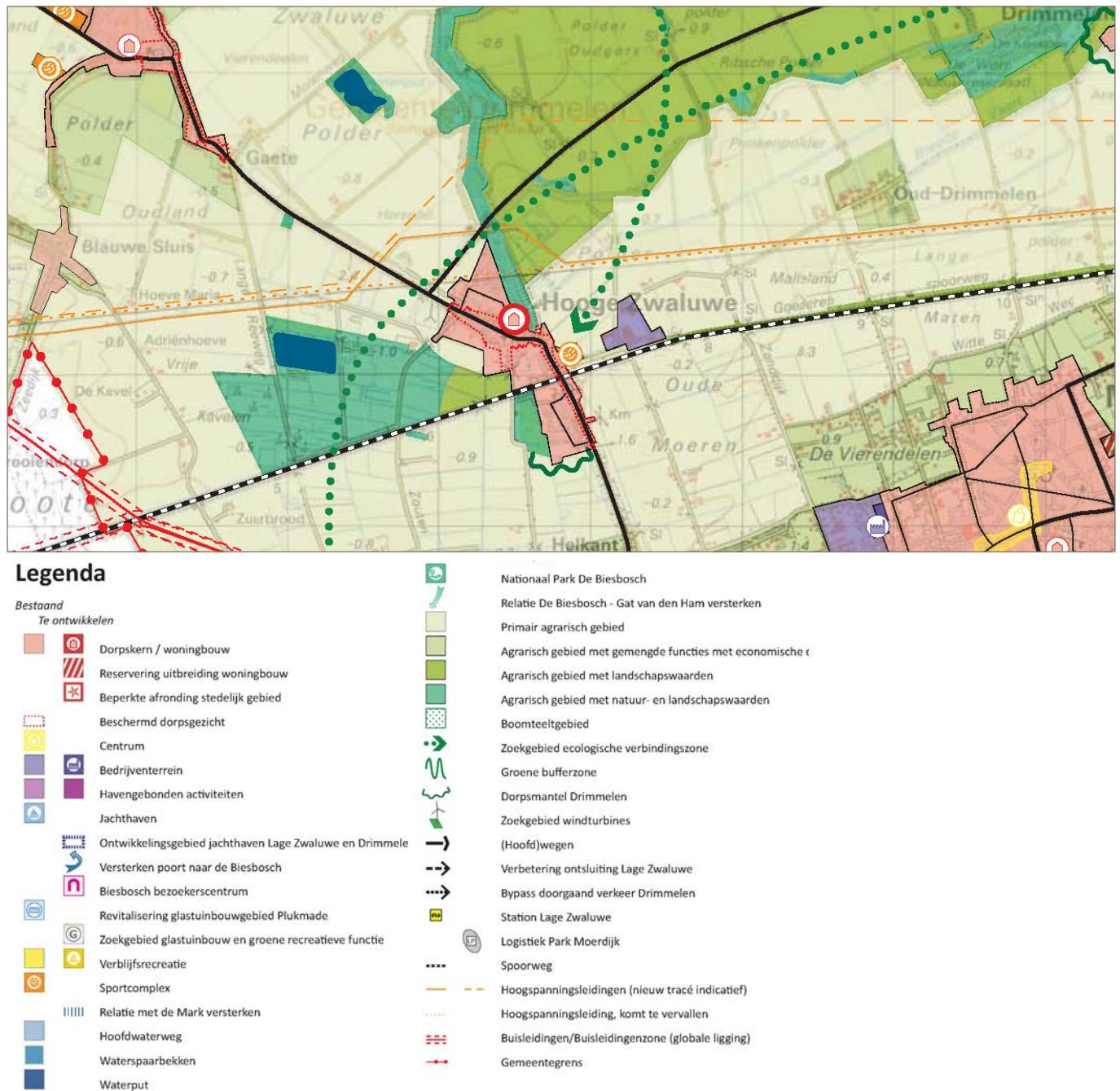
De doelen uit de ruimtelijke visie West-Brabant zijn globaal van karakter en spreken zich niet specifiek uit over het plangebied. Het afronden van een dorps en groen woongebied sluit aan op een van de globale doelen uit de ruimtelijke visie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2033

De Structuurvisie 2033 van de gemeente Drimmelen is een actualisatie van de voormalige StructuurvisiePlus die dateert uit 2001. Deze Structuurvisie beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De prognose is dat in de periode 2011-2030 het aantal huishoudens groeit met circa 900 huishoudens.

De ontwikkeling aan de Princes Margrietstraat te Hooge Zwaluwe is in de Structuurvisie gelegen binnen de bestaande dorpskern en is expliciet aangemerkt als te ontwikkelen woningbouwlocatie.



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisie 2033 Drimmelen, plangebied rood omcirkeld

2.4.2 Woonvisie

Woonvisie

Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een Woonvisie 2011-2016 vastgesteld. In deze woonvisie zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.

In 2025 is de bevolking van de gemeente gewijzigd: er wonen meer ouderen, minder kinderen; er zijn meer huishoudens en de huishoudens zijn kleiner.

De corporaties en zorginstellingen hebben hun voorraad aangepast aan de vergrijzende samenleving die meer zorg behoeft. De afstemming met de regionale woningmarkt is vormgegeven, waarbij de nadruk is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. De woonvisie gaat uit van een nog in te vullen woningbouwprogramma binnen de gemeente Drimmelen van circa 255 woningen in de periode tot 2020.

Woningbouwprogramma

In de Regionale Agenda Wonen 2016 (8 december 2015) van het Regionaal Ruimtelijke Overleg West-Brabant is voor Drimmelen aangegeven dat tussen 2014 en 2017 de feitelijke gerealiseerde groei van de woningvoorraad is achtergebleven bij de vooruit berekende groei. Voor de gemeente Drimmelen is voor de periode 2015-2024 een groei van de woningbehoefte geprognosticeerd van 875 woningen.

In Drimmelen ligt momenteel de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2024 op 342 woningen. Dat betekent dat er binnen de gemeente Drimmelen onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar is om voor de periode 2015-2024 in de geprognosticeerde woningbehoefte te kunnen voorzien. Ook de regionale groei van de bestaande woningvoorraad is de laatste jaren achtergebleven bij de geprognosticeerde groei. De huidige groei betreft circa 2.200 woningen per jaar, terwijl de benodigde groei voor de regio West-Brabant ligt op circa 2.600 woningen per jaar. Tot 2030 ligt er nog een behoorlijke bouwopgave voor de regio West-Brabant. De harde plancapaciteit in de regio ligt met 57% ruimschoots onder de benodigde plancapaciteit van 100%.

2.4.3 Welstandsnota

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. Op 8 oktober is de Welstandsnota 2015 vastgesteld. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten zoals aanwezig in de kern Drimmelen en de linten van Lage Zwaluwe en Hooge Zwaluwe en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd. De locatie aan de Prinses Margrietstraat te Hooge Zwaluwe valt onder de "overige gebieden".

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 de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Het bestemmingsplan zal worden uitgewerkt in een bouwplan, dat zorgvuldig aansluit op de dorpsse karakteristiek.



LEGENDA

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

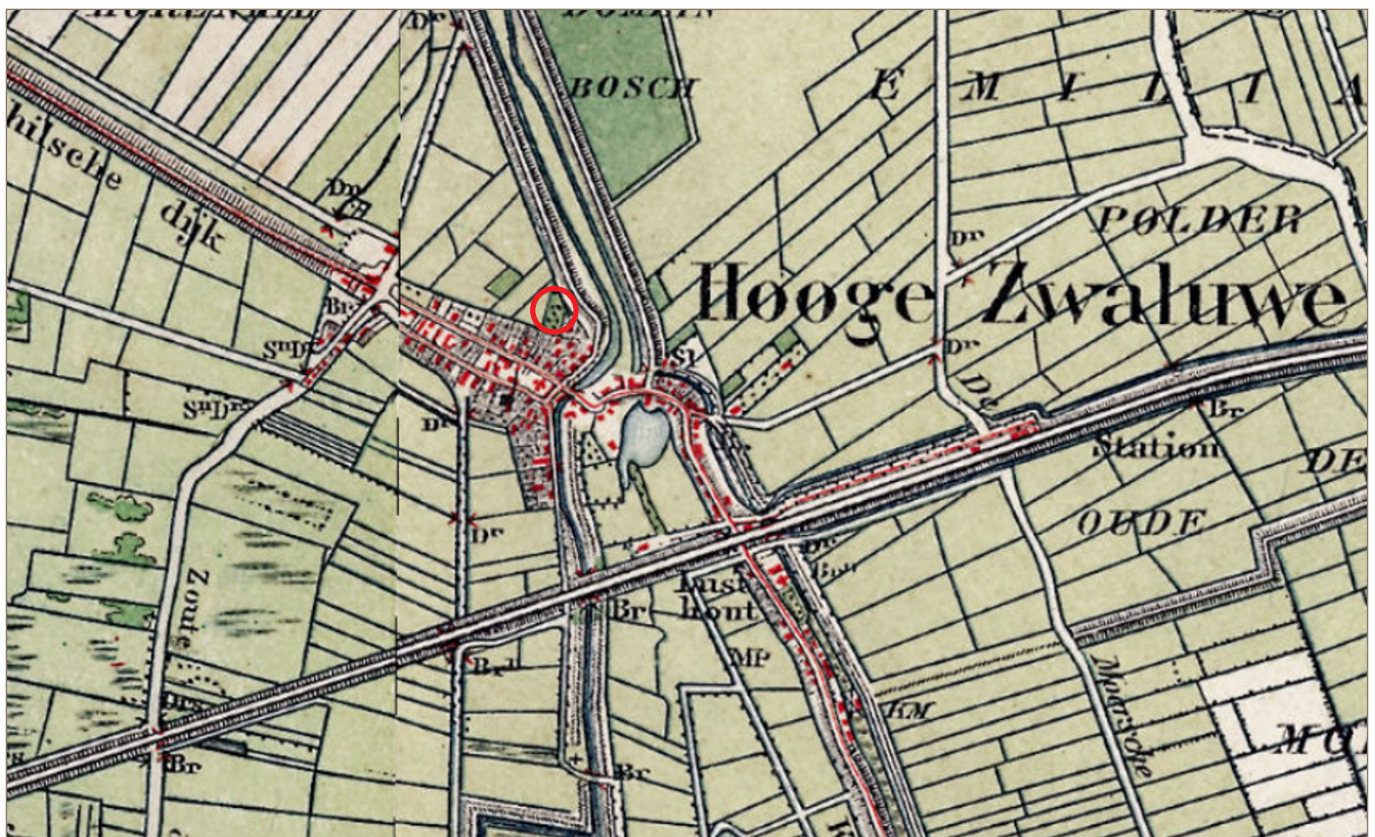
Figuur 8: Uitsnede Welstandsnota, locatie rood omljnd

3 Beschrijving bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Hooge Zwaluwe is ontstaan langs een dijk. Bebouwing concentreerde zich langs de dijk. Halverwege de bebouwingsas buigt de dijk om een waterpartij heen. Aan het eind van de 19e eeuw werd de spoorlijn gerealiseerd. Dit is in belangrijke mate van invloed geweest op de ontwikkeling van Hooge Zwaluwe. Daarnaast zorgde de haven voor veel activiteiten in het dorp. Langzaam verdichtte het dorp zich langs de dijk en de haven. De historische lintbebouwing bepaalt nog steeds in sterke mate het beeld van het dorp. Wel zijn er enkele kleine na-oorlogse uitbreidingen aan het lint toegevoegd. Een van deze uitbreidingen bevindt zich aan de noordzijde van het dorpslint, tussen de Korte Weg en de haven. Het betreft voornamelijk rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen aan de Julianastraat en de Prinses Margrietstraat. De wijk wordt ontsloten op twee plekken vanaf het dorpslint/de dijk.

De onderhavige locatie bevindt zich in de oksel van de haven, de dorpsuitbreiding Prinses Margrietstraat en de achtertuinen van de woningen aan haven en lint. De zeer centrale ligging, gecombineerd met een mogelijke kwaliteitsslag als het gaat om de uitstraling van de locatie, maakt denken over woningbouw (in maat en schaal van het dorp) op deze plek redelijk vanzelfsprekend.



Figuur 9: Historische kaart Hooge Zwaluwe rond ca. 1900, locatie rood omlijnd

3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Ruimtelijke structuur

Deze locatie is zeer centraal gelegen in het dorp en is begrensd door de Prinses Margrietstraat aan de westzijde, en de dijk en de achterkanten van de percelen aan Raadhuisstraat aan de oostzijde. De plek is onbebouwd gebleven en dicht beplant met voornamelijk populieren. De locatie is niet openbaar toegankelijk en heeft daarmee weinig betekenis voor het dorp. De boombeplanting draagt bij aan de groene beleving van het dorp.



Figuur 10: Luchtfoto omgeving Prinses Margrietstraat

Aan de Prinses Margrietstraat staan enkele vrijstaande woningen (1 laag met kap) met in de bocht een overgang naar tweekappers (2 lagen met kap). Haaks op de prinses Margrietstraat, evenwijdig aan het dorpslint, staat de Julianastraat. Dit is een woonstraat met een brede groenstrook. De Julianastraat eindigt op de ontwikkelingslocatie.

Aan de noordzijde van de locatie bevindt zich de dijk. Door de dichte (boom)beplanting is de dijk weinig zichtbaar.



Figuur 11: Prinses Margrietstraat Hooge Zwaluwe



Figuur 12: Plangebied aan Prinses Margrietstraat



Figuur 13: Plangebied aan Prinses Margrietstraat



Figuur 14: Prinses Margrietstraat Hooge Zwaluwe

3.2.1 Functionele structuur

De locatie aan de Prinses Margrietstraat is momenteel ingericht als een afgesloten ruige groene plek en wordt deels gebruikt als paardenweide. Het noordelijke deel van het plangebied wordt gevormd door een bossage. Het zuidelijk deel is braakliggend. Er is een klein stenen schuurtje aanwezig. Langs de Prinses Margrietstraat is een groenstrook met jonge bomen.

4 Planontwikkeling

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Met de herontwikkeling van de locatie aan de Prinses Margrietstraat in Hooge Zwaluwe wordt een invulling gerealiseerd die aansluit op de ruimtelijke structuur ter plaatse. Uitgangspunt voor het plan is de eenvoud van “bouwen langs de straat”. Met dit principe wordt enige afstand in acht genomen tot de bestaande historische bebouwing aan het lint van de Raadhuisstraat.

Op het perceel langs de Prinses Margrietstraat worden in totaal 11 woningen gerealiseerd bestaande uit: zes twee-onder-een-kap woningen en vijf rijwoningen. De woningen richten zich met voorkanten naar de Prinses Margrietstraat. De percelen worden direct op de Prinses Margrietstraat ontsloten. Een achterpad (tussen de woningen door) biedt toegang tot achtertuinen van de vijf geschakelde woningen en de bestaande achtertuinen van woningen aan de Raadhuisstraat.

In het woongebied rondom de Prinses Margrietstraat en Julianastraat treedt in de huidige situatie een parkeerprobleem op. Met de realisatie van de 11 nieuwe woningen zullen daarom, naast realiseren van voldoende parkeeraccommodatie ten behoeve van het plan, aanvullend enkele parkeerplaatsen voor de buurt worden aangelegd.

Het zicht vanuit de Prinses Margrietstraat op de dijk blijft open door het behoud van de openbare groene plek in de bocht.



Figuur 15: Stedenbouwkundig plan Prinses Margrietstraat Hooge Zwaluwe

4.2 Plan in onderdelen

4.2.1 Woningdifferentiatie/Programma

Het plan geeft de mogelijkheid om maximaal 11 grondgebonden woningen te bouwen. Dit aantal is te verdelen in een zuidelijkdeel (maximaal 5 rijwoningen) en een noordelijk deel (maximaal 6 twee-onder-een-kap woningen). Hierbij is enige variatie in perceelsgrootte, woninggrootte en prijsniveau mogelijk.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Met de beoogde ontwikkeling worden er 11 woningen toegevoegd. Dit leidt tot een toename van de verkeersintensiteit van ongeveer 80 motorvoertuigen per etmaal. Het bestaande wegennet (Prinses Margrietstraat en de Raadhuisstraat) kunnen deze aanvullende verkeersbewegingen goed verwerken.

Parkeerbeleidsplan gemeente Drimmelen

In september 2006 heeft de gemeente Drimmelen haar parkeernormen vastgesteld. Deze zijn onderverdeeld in verschillende typen woningen. In onderstaand schema zijn de normen weergegeven zoals opgesteld door de gemeente Drimmelen.

Categorie	Parkeernorm	Opmerking
Woning duur	2.0 per woning	inclusief 0.3 pp per woning voor bezoekers
Woning midden	1.8 - 1.9 per woning	inclusief 0.3 pp per woning voor bezoekers
Woning goedkoop	1.7 per woning	inclusief 0.3 pp per woning
Seniorenwoning	1.3 per woning	inclusief 0.3 pp per woning voor bezoekers

Parkeerbehoefte Prinses Margrietstraat Hooge Zwaluwe

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Twee-onder-een-kap woning (woning midden)	6	1.8-1.9	10,8 parkeerplaatsen
Rijwoning (woning goedkoop)	5	1.7	8,5 parkeerplaatsen
Totaal			19,2 parkeerplaatsen

Het plan voorziet in parkeerplaatsen langs de Prinses Margrietstraat. Daarnaast wordt op eigen terrein geparkeerd bij de twee-onder-een-kap woningen. Per twee-onder-een-kapwoning is voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein. De noordelijke twee-onder-een-kap woning is voorzien van een brede oprit. Deze wordt getalsmatig als 1,8 parkeerplaats meegenomen.

Langs de Prinses Margrietstraat is voorzien in 21 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is plaats voor 6,8 parkeerplaatsen. In totaal worden 27,8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van 19,2 parkeerplaatsen. Het "overschot" van 8,6 parkeerplaatsen wordt ingezet om het bestaande tekort aan parkeerplaatsen op te heffen.

4.3 Beeldkwaliteit

Conform de Welstandsnota is het plangebied welstandsvrij. Voor de gebieden binnen de gemeente die welstandsvrij zijn verklaard geldt geen verplichte welstandstoets. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit. Gegeven deze keuze past het niet om in onderhavig bestemmingsplan bindende regels omtrent beeldkwaliteit op te nemen. Een verantwoordelijk bouwer zal bij de ontwikkeling en uitvoering van zijn bouwplannen, binnen de door het bestemmingsplan gegeven kaders, rekening houden met de reeds gerealiseerde beeldkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Een eenvoudige en herkenbare hoofdopzet in over het algemeen twee bouwlagen plus een kap. Een lichte bruin/grijs getinte steen met antraciet keramische pannen, ondergeschikt een lichter gekleurd accent. Er worden langskappen toegepast met af en toe een dwarskap, dit in aansluiting op het dorpse straatbeeld.



Figuur 16: Impressies van het bouwplan aan de Prinses Margrietstraat

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Prinses Margrietstraat te Hooge Zwaluwe is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat en hun relevantie met deze herziening weerlegd.

5.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Landelijk beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Het groeiende besef dat de toenemende ruimtelijke ontwikkelingen - en de bodemingrepen die daarmee gepaard gaan - op termijn het bodemarchief vernietigen, heeft in 1992 geleid tot de Conventie van Valletta (Verdrag van Malta). In dit Europese verdrag is vastgelegd dat het archeologisch erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter beschermd moet worden. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd.

In Nederland is het verdrag van Malta geïmplementeerd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet is op 1 september 2007 van kracht geworden. Door middel van de Wamz is de omgang met het bodemarchief verankerd in onder andere de Monumentenwet 1988 en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

In 2012 is cultuurhistorie eveneens verankerd in de wetgeving en dient er op een zelfde wijze rekening te worden gehouden met dit aspect als al gold voor archeologie.

Gemeentelijk beleid

In 2013 is de beleidsnota Archeologie van de gemeente Drimmelen vastgesteld. Bij deze nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening. In de gemeente Drimmelen is de aanwezigheid van archeologische resten in het verleden niet altijd even evident geweest. Toch hebben de kernen binnen de gemeentegrenzen meer dan voldoende van hun eigen historie te beleven en te koesteren.

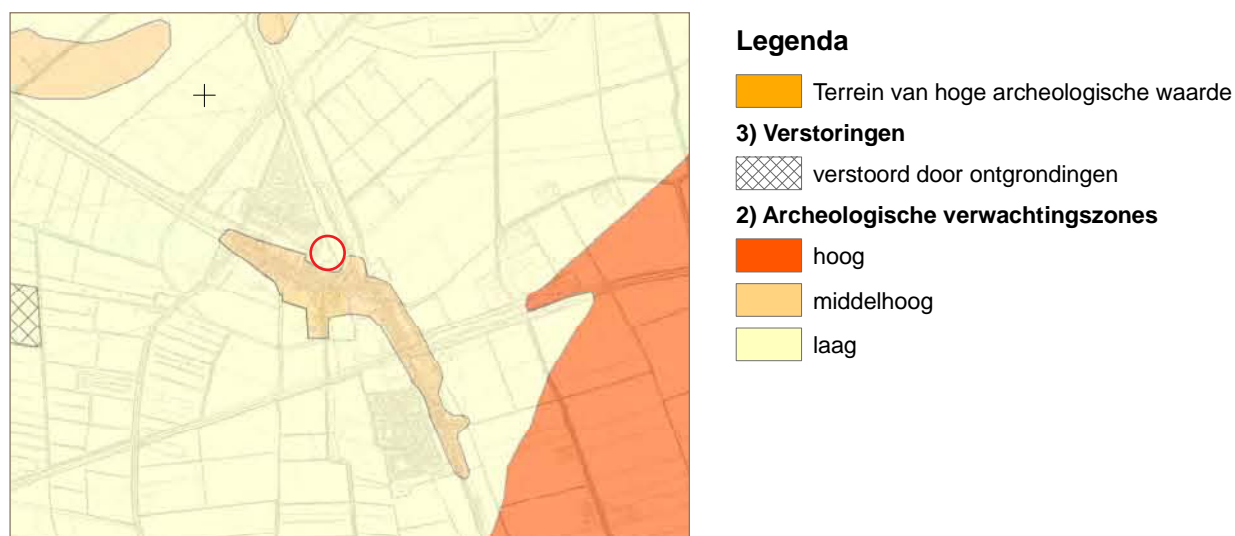
Naast een inventarisatie van de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente Drimmelen, verbeeld op de archeologische beleidskaart, omvat de Erfgoedkaart Drimmelen ook een inventarisatie van het ‘bovengrondse’ erfgoed van de gemeente. Op alle vlakken van de cultuurhistorie heeft de gemeente Drimmelen als laatmiddeleeuws ontginningenslandschap een groot aantal elementen en structuren die waardevol zijn en een (onder)deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied vertellen.

Toets archeologie

Reeds voordat het gemeentelijk beleid was vastgesteld in 2013, was het archeologisch onderzoek t.b.v. voorliggend plan al ingezet (2010). Het onderzoek is een lokale verfijning van de erfgoedkaart en de uitkomsten ervan gelden boven de vastgestelde kaart.

Het plangebied ligt tegen het historisch lint van Hooge Zwaluwe aan en hoort bij het laatmiddeleeuwse veenontginningslandschap de Grote Waard. Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dan ook dat archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aanwezig kunnen zijn, het booronderzoek heeft dit beaamd.

Beleidsmatig betekent dit dat indien de geplande werkzaamheden niet dieper dan 0,7 m -mv reiken, dan is archeologisch onderzoek niet nodig. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische resten, is in het bestemmingsplan voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

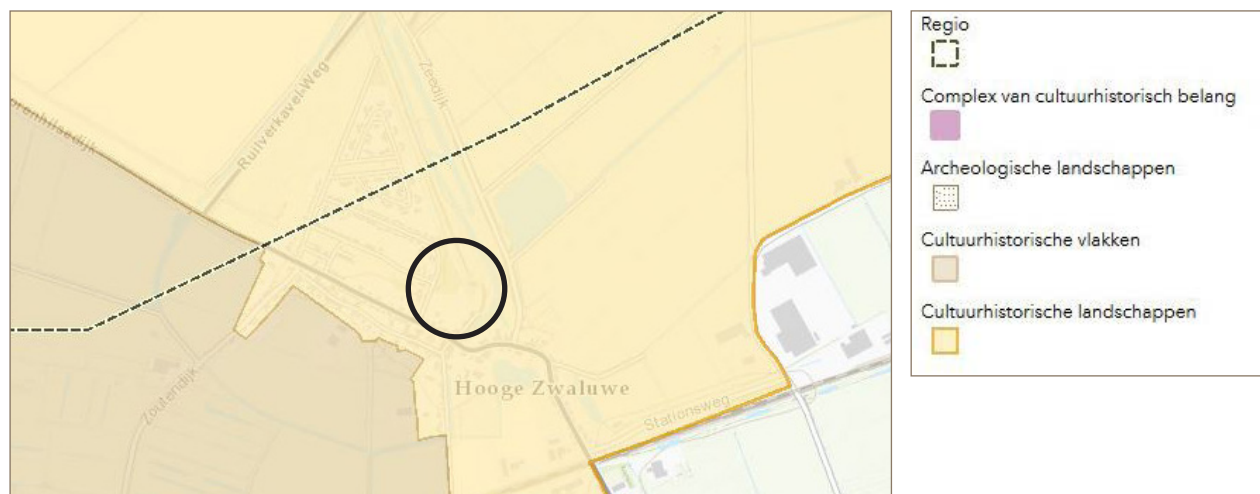


Figuur 17: Archeologische beleidskaart gemeente Drimmelen, rood omcirkeld de locatie.

Cultuurhistorie

Op de gemeentelijke Erfgoedkaart en op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, is te zien dat er geen cultuurhistorische aspecten binnen het plangebied zelf aanwezig zijn, maar dat deze zich wel in de directe omgeving bevinden. Het plan mag daaraan geen afbreuk doen.

Tevens ligt het plangebied in het door de provincie Noord-Brabant aangewezen Cultuurhistorische landschap 'De Biesbosch'. Op het plangebied is dit van geen invloed.



Figuur 18: Uitsnede Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, zwart omcirkeld de locatie.

Conclusie

De kern van Hooge Zwaluwe is een rijksbeschermd dorpsgezicht. Het dorpsgezicht dient 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. Het beschermd dorpsgezicht betreft voornamelijk de Raadhuisstraat, Havenstraat, Spoorstraat, Kerkdijk en Zwaluwseweg. Het plangebied grenst aan het beschermd dorpsgezicht, maar tast dit niet aan. Er wordt op enige afstand gebouwd van het historische lint aan een van het lint afgeleide bestaande straat. Er wordt gebouwd naar aard en schaal van het dorp. In het beschermd dorpsgezicht zijn meerdere Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden benoemd. Binnen het plangebied zijn geen (rijks-)monumenten aanwezig die bescherming behoeven. Grenzend aan het plangebied in de Julianastraat zijn een 4-tal woningen aangewezen als gemeentelijk monument. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor gezichtsverlies van deze monumenten, maar levert een kwaliteitsgroei op voor de omgeving.

5.2 Milieutoets

5.2.1 Bodem

In 2010 is door ingenieursbureau Oranjewoud een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie vastgesteld.

In de sporen/resten kolengruishoudende en sporen puinhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetoond aan kobalt, lood en kwik. In de sporen puin- en baksteenhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetoond aan lood en kwik. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met kobalt.

In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetoond.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de licht verhoogde gehalten in de grond.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein.

Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek van Oranjewoud is in 2010 verricht. Het gebruik van de gronden is sindsdien onveranderd gebleven. Aannemelijk heeft er daarom geen verandering in de samenstelling van de bodem plaatsgevonden. De resultaten van het in 2010 uitgevoerde bodemonderzoek leveren voor de bestemmingsplanwijziging geen beperkingen op.

Wel zal voor de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen, nog een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd moeten worden.

5.2.2 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling van het bestemmingsplan geluidgrenswaarden in acht genomen te worden. Met behulp van een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door Antea, is onderzocht of aan deze geluidgrenswaarden kan worden voldaan en of er eventuele geluidbeperkende maatregelen noodzakelijk zijn.

Er is geen sprake van nieuwe woningen binnen de zone van bestaande wegen of spoorwegen. De nieuwe woningen worden op meer dan 100 meter (spoor) gerealiseerd.

De omliggende wegen rondom de nieuwbouwplan zijn 30 km/uur wegen. Een weg waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt, is in de zin van de Wet geluidhinder niet-zoneplichtig. Er zijn dan ook geen grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen.

Gelet op de jurisprudentie aangaande dit punt blijkt echter dat, bij een ruimtelijke procedure, de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt dient te worden. Er dient namelijk sprake te zijn van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is derhalve akoestisch onderzoek gewenst.

Conclusie

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende wegen ten hoogste 52 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De berekende geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde die zou gelden op grond van de Wet geluidhinder voor een 50 km/uur weg van 48 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh1. Daarmee kan gesteld worden dat bij de nieuw te bouwen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van het wegverkeerslawaai.

Nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen en het vaststellen van hogere waarden is niet nodig. Voor het bouwplan zijn er geen belemmeringen ten aanzien van wegverkeerslawaai.

5.2.3 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

In de omgeving van de Prinses Margrietstraat bevinden zich geen bedrijven waarvan de milieuzonering van invloed is op het plangebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. De afstand tot het plangebied is echter dermate groot (>150 meter) dat er geen beperkingen op de ontwikkeling van de woningen gelden. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen beperkingen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. Doel ervan is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM (niet in betekenende mate) is een lijst met categorieën die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Onderhavig ontwikkeling betreft het planologische maken van een dermate laag aantal woningen (11), dat dit niet behoort tot een categorie van gevallen waarvoor een luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Het bestemmingsplan draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit en kan op dit vlak dus onbelemmerd doorgang vinden.

5.2.5 Geur

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. Voor de planlocatie kan worden gesteld dat de geurbelasting door in de nabijheid gelegen veehouderijen geen beperkingen oplevert. Het plangebied heeft vanuit het aspect geur een zeer goed woon- en leefklimaat.



Figuur 19: Geurbelasting, rood omcirkeld de locatie.

5.3 Waterparagraaf

Antea Group heeft voor de beoogde ontwikkelingslocatie aan de Prinses Margrietstraat een watertoets uitgevoerd. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. In de rapportage Watertoets (Antea Group, 12 sept. 2016) zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven.

Randvoorwaarden

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met de heer C. Machielsen van waterschap Brabantse Delta en met de heer C. Welten van de gemeente Drimmelen (juli 2010). Er is ervan uitgegaan dat de deze uitgangspunten sindsdien ongewijzigd zijn.

- Bij de uitwerking van het plan moet uitgegaan worden van de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn opgenomen in de Hydraulische randvoorwaarden, Keur van Waterschap Brabantse Delta.
- Bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt.
- De benodigde m3 retentie dienen te worden aangelegd boven de GHG.
- Vanuit de gemeente wordt betreft afkoppeling van hemelwater hetzelfde beleid gevoerd als het Waterschap.
- Het plangebied leent er zich uitermate voor om het hemelwater te lozen op de waterloop ten oosten van het plangebied.
- Aandachtspunt bij de inrichting is dat door het gebied een vrijvervalleiding komt te lopen ter sanering van het gemaal dijkje.

Specifieke aandachtspunten voor het plangebied

- Wanneer het plan een toename van het verhard oppervlak heeft van meer dan 2.000 m² moet het hemelwater indien mogelijk worden geïnfiltreerd of moet er retentie worden aangelegd (0,06 m per vierkante meter verharding).
- Het plangebied is gelegen in peilbeheerst gebied.
- Het plan ligt niet in een beschermd gebied volgens de keur.
- Er moet een strook van 5 meter vrij gehouden worden langs beide zijde van de categorie A-waterloop ten oosten van het plangebied omdat hierlangs het onderhoud plaats moet vinden. Omdat aan de andere kant van de A-waterloop een kering ligt wil het waterschap de waterloop ook kunnen onderhouden vanaf de westzijde. Het waterschap wil op deze strook geen obstakels en dus een vrije doorgang. Perceeleigenaren mogen op deze strook dus bijna niets.
- Het plan ligt nabij de S60 (Nieuwe zwaluwse polderdijk). Dit is een cboezemkade. Het profiel van vrije ruimte van de Nieuwe Zwaluwsedijk ligt binnen het plangebied. Binnen deze zone zijn geen bouwwerken, woningen en/of wadi's toegestaan. In de regels is deze zone aangeduid met de dubbelbestemmings 'Waterstaat-Waterkering'.
- Het lozingspunt van hemelwater wil het waterschap op de kop van de watergang met bijbehorende oever en bodembekleding.
- Voor het lozen van hemelwater op de watergang dient een vergunning in het kader van de Waterwet worden aangevraagd.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de kern van Hooge Zwaluwe (gemeente Drimmelen). Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Prinses Margrietstraat, in het zuiden wordt het plangebied begrensd door woningen en in het oosten door grasland. Het gebied is circa 6.000 m² (0,6 ha) groot. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een weiland en een perceel met een wildgroei van bomen. Het maaiveld in het plangebied ligt op circa NAP - 0,8 m (bron: ahn.nl).

Toekomstige situatie

Hoefnagel Totaalbouw is voornemens om woningen te realiseren aan de Prinses Margrietstraat te Hooge Zwaluwe. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zullen ter plaatse vijf rijwoningen en zes twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd worden. De ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak van circa 2.982 m² als gevolg, wat overeenkomt met een benodigde retentie van circa 179 m³.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing wordt beschouwd als schoon, wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit water kan worden afgevoerd naar voorzieningen in het plangebied waar het water wordt geborgen of geïnfiltreerd.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater wordt aangesloten op het aanwezige gemeentelijk gemengd rioolstelsel in de Prinses Margrietstraat.

Voorzieningen hemelwater

De toename van het verhard oppervlak bedraagt bij deze ontwikkeling circa 2.982 m². Er dienen compenserende maatregelen genomen te worden om versneld afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een (bergings-)voorziening.

Tevens mag de hemelwaterafvoer vanaf daken niet worden aangesloten op het gemeentelijk gemengd riool. Het hemelwater dient te worden afgekoppeld naar een bergingsvoorziening of oppervlaktewater.

Een mogelijke toepassing voor berging van het hemelwater wat van de nieuwbouw afkomt, is berging onder de bestrating. Onder de voorziene parkeerplekken en voetpaden kan waterberging gerealiseerd worden. Het regenwater kan op deze locaties infiltreren wanneer deze worden aangelegd door middel van waterpasserende verharding. Mogelijke toepassingen van berging onder bestrating zijn:

- Waterberging in fundering bestrating;
- Infiltratiekragen;
- Hemelwaterbuffer;
- Berging en infiltratie via infiltratie-leiding.

Bij toepassing van infiltratiekragen, hemelwaterbuffers en een infiltratie-leiding dient rekening gehouden te worden met voldoende gronddekking boven de constructie, verschillende afmetingen voor de constructies zijn mogelijk. Tevens dient de bergingsvoorziening boven de GHG (circa 0,7 m-mv) aangebracht te worden.

De boringen uit Dino-loket wijzen op een kleiige ondergrond tot circa 1 m-mv met tot 1,5 m-mv veen. Dieper dan 1,5 m-mv is zand aanwezig. Aangeraden wordt om te onderzoeken of de doorlatendheid van de bodem voldoende geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

Het toe te passen bergingstype dient nader bepaald te worden door de ontwikkelaar in overleg met de gemeente en het Waterschap Brabantse Delta. Naast berging onder bestrating kan gezocht worden naar het bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater door de aanleg van één of meerdere wadi's in het plangebied. In het noorden van het plangebied is voldoende ruimte voor de aanleg van een wadi. Een wadi wordt tijdelijk gevuld met hemelwater gedurende hevige neerslag. Het hemelwater kan vertraagd infiltreren in de bodem of vertraagd afgevoerd worden naar het oppervlaktewaterlichaam A aan de oostgrens van het plangebied. De wadi moet voorzien worden van een noodoverloop naar het oppervlaktewater zodat in extreme situaties de voorziening kan overlopen naar het oppervlaktewater. Deze nooduitlaat mag niet in directe verbinding staan met de vuilwaterstromen.

Ontwateringsdiepte

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied is minimaal 0,7 m. De maaiveldhoogte in het plangebied is circa NAP -0,8 m. Uit gegevens van Dino-loket blijkt dat de ontwateringsdiepte tijdens natte periode (winter) circa 0,7m beneden maaiveld is. Hierbij wordt voldaan aan de ontwateringseis van 0,7 m. Om extra zekerheid te verkrijgen in de optredende grondwaterstanden in het plangebied wordt aangeraden om tenminste 1 peilbuis in het plangebied over een langere periode te monitoren.

Beheer en onderhoud

Langs beide zijden van de categorie A waterloop ten oosten van het plangebied moet een strook van 5 meter vrij gehouden worden om de waterloop te kunnen onderhouden. Het waterschap wil op deze strook geen obstakels hebben. Perceeleigenaren mogen op deze strook ook niets plaatsen. Aan de oostzijde van de A-waterloop ligt een waterkering. Vanwege de waterkering wil het waterschap de waterloop kunnen onderhouden vanaf beide zijden omdat de waterkering vrij nat is en dat zou betekenen dat bij onderhoud van de watergang het waterschap de waterkering kapot zou rijden.

5.4 Natuurtoets

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Flora- en faunawet, Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst

in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een Natuurtoets. In 2010 is reeds een Natuurtoets opgesteld voor het voornemen (Antea Group, 2010). De resultaten van een Natuurtoets zijn, afhankelijk van de aangetroffen soorten, 3 tot 5 jaar geldig.

Anteagroup heeft een nieuwe natuurtoets uitgevoerd (Natuurtoets Prinses Margrietstraat te Hooge Zwaluwe, revisie 01, datum 5 september 2016). In deze paragraaf zijn de resultaten van de actualisatie van de Natuurtoets beschreven.

Conclusies Soortenbescherming

In een van de populieren binnen het plangebied is een nest aanwezig dat mogelijk toebehoort aan een vogelsoort (buiserd of havik) met een jaarrond beschermd nest. De potentiële aanwezigheid van dit nest vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van (algemene) broedvogels op het plangebied.

Jaarrond beschermde nesten

Voor aanvang van de realisatiefase dient het gebruik van het aangetroffen nest vastgesteld te worden.

Broedvogels

Voor de voorgenomen werkzaamheden tijdens de realisatiefase van het voorgenomen bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli).

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen worden:

1. De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel). Of in deze periode wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor broedvogels.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot na het broedseizoen.

Conclusies gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. Ook heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied op voorhand uit te sluiten. Vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet, zoals het opstellen van een voortoets, zijn dan ook niet noodzakelijk.

Vervolgstappen

Voor aanvang van de realisatiefase dient het gebruik van het aangetroffen nest vastgesteld te worden. Het gebruik van het nest dient vastgesteld te worden middels twee tot vier veldbezoeken in de periode maart-mei (met een tussenperiode van minimaal tien dagen). Indien het gebruik bij het eerste bezoek al vastgesteld kan worden is een tweede bezoek overbodig. Indien na de onderzoekronden geen gebruik is vastgesteld kan er vanuit worden gegaan dat het nest niet meer in gebruik is.

Wanneer blijkt dat het nest niet in gebruik is door een vogelsoort met een jaarrond beschermd nest dan kunnen de werkzaamheden zonder bezwaren vanuit de Flora- en faunawet doorgang vinden (wanneer het nest in gebruik is door een vogel zonder jaarrond beschermd nest, wat niet verwacht wordt, dient gewacht te worden met de werkzaamheden tot na het broedseizoen).

Indien het nest in gebruik is door een vogelsoort met een jaarrond beschermd nest dan dient een mitigatieplan opgesteld te worden waarin beschreven staat welke mitigerende (en zorgplicht gerelateerde) maatregelen

genomen worden om overtredingen van de in de Flora- en faunawet opgelegde verbodsbepalingen te voorkomen. Tevens dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Deze dient aangevraagd te worden aangezien door de werkzaamheden voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen verstoord/aangetast worden. Door deze werkzaamheden wordt het in artikel 11 van de Flora- en faunawet neergelegde verbod op het verstoren en aantasten van de vaste rust- of verblijfplaatsen overtreden, zodat voor die werkzaamheden een ontheffing is vereist.

Kansen voor de natuur

Vleermuizen

Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting (en uitstraling hiervan) zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw).

In het toekomstige ontwerp kan rekening gehouden worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Vogels

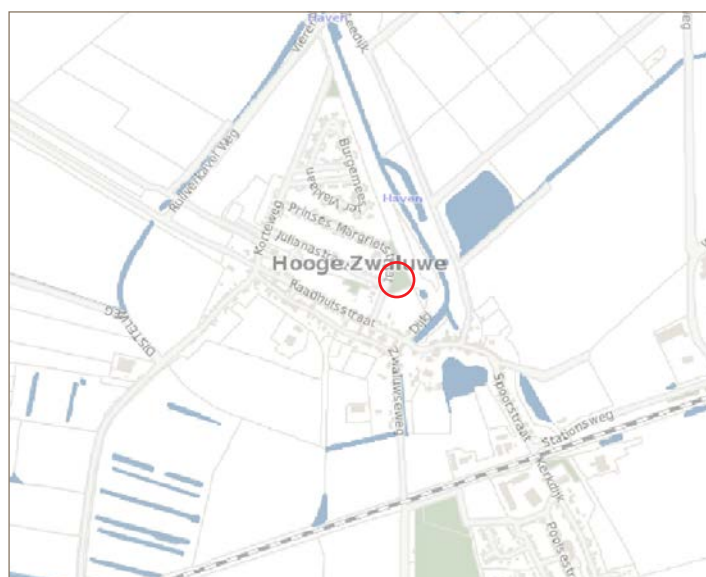
Huismussen zijn kenmerkende stadsvogels. In de nieuwe situatie kunnen daarom speciaal voor deze beschermde en in aantal teruglopende soort nestkasten worden aangeboden. Zo kunnen bijvoorbeeld kasten van Vivara1 worden aangeboden en verspreid over de te realiseren gebouwen worden opgehangen. Deze verblijfplaatsen moeten niet te heet worden in de middagzon: bij voorkeur hebben de locaties een noord of oost expositie of een ligging in de schaduw van een dakgoot of iets desgelijks.

5.5 Externe veiligheid

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn bepalend het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van PR 10-6 per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en o.a. gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen.

Conclusie



Vanuit externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

Figuur 20: Uitsnede risicokaart externe veiligheid, locatie rood omlijnd

5.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

6 Juridische planopzet

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze ontwikkeling.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend (artikel 2). In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

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.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Ook is het maximaal aantal te bouwen woningen op de verbeelding aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" mogen uitsluitend vrijstaande woningen of twee-aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toegestane goot- en bouwhoogtes gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouwing zijn eveneens regels opgenomen.

Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is gegeven aan de wegen, parkeerplaatsen en de gebieden met een functie voor verkeer en verblijf. Tevens zijn binnen deze bestemming groenvoorzieningen opgenomen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde-Archeologie

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische (verwachtings) waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor het bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² of een diepte groter dan 0,7 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

Waterstaat - Waterkering

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van het profiel van vrije ruimte van de nabijgelegen boezemkade. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming. Het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning daar van afwijken.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

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 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.

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 "Margrietstraat, Hooge Zwaluwe".

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden aan de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het plan overeenkomstig de inspraakprocedure van 11 november 2016 tot en met 22 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om te reageren op het plan.

Er zijn 2 inspraakreacties en 5 vooroverlegreacties ingediend. De ingekomen reacties hebben geleid tot ondergeschikte aanpassingen in het bestemmingsplan. De ingekomen reacties zijn in bijlage 6, 'Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Margrietstraat, Hooge Zwaluwe' samengevat en voorzien van commentaar op welke wijze er met de ingekomen reactie is omgegaan in het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening van 9 februari 2018 tot en met 22 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om te reageren op het plan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen of reacties binnengekomen.

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Margrietstraat, Hooge Zwaluwe ”

Planstatus: Vastgesteld

NL.IMRO.1719.6bp16Margrietstr-vg01

31 mei 2018

WELMERS BURG STEDENBOUW |

Robberstraat 5

4201 AK Gorinchem

t 0183 - 821 497

w welmersburgstedenbouw.nl

e info@welmersburg.nl