

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Terheijden E-Veld”



Projectnummer:

183609

Datum:

3 juni 2021

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan

“Terheijden E-Veld”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.2bp19eveld-vg01

d.d. : 3 juni 2021

Projectleider:	Dhr. T. van Baast MSc.
Collegiale toets:	Dhr. Mr. M.J.A.B. Elsman
Status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	PLANGEBIED	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Historie	7
2.3	Huidige situatie plangebied	8
2.4	Beschrijving planontwikkeling	8
2.5	Beeldkwaliteit	10
2.6	Parkeren	15
2.7	Verkeer en ontsluiting	16
3	BELEIDSKADER	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	32
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Bodem	41
4.3	Waterhuishouding	42
4.4	Cultuurhistorie	46
4.5	Archeologie	50
4.6	Ecologie	51
4.7	Wegverkeerslawaaï	54
4.8	Bedrijven en milieuzonering	55
4.9	Lichthinder	57
4.10	Externe veiligheid	58
4.11	Luchtkwaliteit	61
4.12	Kabels en leidingen	63
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	63
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	67
5.1	Inleiding	67
5.2	Opbouw van de regels	67
5.3	Regels	67
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
6.1	Inleiding	71
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	71
6.3	Economische uitvoerbaarheid	71

7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	73
7.1	Informatiebijeenkomst	73
7.2	Vooroverleg	73
7.3	Zienswijzen	74

BIJLAGEN

- Bijlage 1 – stedenbouwkundig plan, Compositie 5 stedenbouw bv, november 2020
- Bijlage 2 – verkennend bodemonderzoek, Milon, juli 2019
- Bijlage 3 – watertoets, Milon, januari 2021
- Bijlage 4 – archeologisch onderzoek, Oranjewoud, augustus 2009
- Bijlage 5 – AERIUS-berekening, Compositie 5 stedenbouw, januari 2021
- Bijlage 6 – quickscan flora en fauna, De Roever Omgevingsadvies, juli 2019
- Bijlage 7 – akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, januari 2021
- Bijlage 8 – akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever Omgevingsadvies, januari 2021
- Bijlage 9 – lichthinderonderzoek, Toine Adams, december 2019
- Bijlage 10 – standaard verantwoording externe veiligheid, Veiligheidsregio, 2020
- Bijlage 11 – advies veiligheidsregio externe veiligheid, Veiligheidsregio, 2020
- Bijlage 12 – aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Compositie 5 stedenbouw, januari 2021
- Bijlage 13 – nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg, gemeente Drimmelen, februari 2021
- Bijlage 14 – nota zienswijze, gemeente Drimmelen, april 2021
- Bijlage 15 – ingekomen zienswijzen, anoniem, maart/april 2021



*De ligging van het plangebied, weergegeven met een rode contour, op een topografische kaart.
Bron: Topotijdreis.nl, 2019.*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Drimmelen streeft naar het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de diverse woonkernen in de gemeente. Het bevolkingsaantal daalt, maar omdat huishoudens steeds kleiner worden (een grotere groep alleenstaanden), zijn er nog steeds nieuwe woningen nodig binnen de gemeente. Daarbij geldt zowel voor bestaande inwoners van de gemeente als voor nieuwe inwoners dat ze een specifieke voorkeur hebben voor wonen in één van de kernen. De gemeente zet daarom in op het bouwen van woningen in alle kernen. De gemeente waakt daarbij voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorpse karakter.

In het noorden van Terheijden zijn de voetbalvelden van SV Terheijden gelegen. Veld E werd in het verleden gebruikt als trainingsveld. In verband met de aanleg van een nieuw kunstgrasveld is dit trainingsveld niet meer als zodanig in gebruik. De gemeente Drimmelen heeft de ambitie om op dit terrein van ongeveer 1,8 hectare de meest duurzame woonwijk van de gemeente te ontwikkelen.

De gemeente beoogt aan het principe van 'inbreiding' invulling te geven door op Veld E maximaal 53 duurzame woningen in een hoogwaardige openbare ruimte te ontwikkelen. De beoogde woningen worden gerealiseerd in diverse bouwtypologieën en in een stedenbouwkundige opzet die passend is bij het dorpse karakter van Terheijden én die passend is als overgang naar het buitengebied. Het plangebied is ruim van opzet met veel ruimte voor groen en water.

Het bestemmingsplan biedt het kader waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden. De gemeente Drimmelen zal bij de uiteindelijke realisatie de kennis, kunde en innovatie op het gebied van duurzaamheid optimaal benutten.

1.1.2 Doel

Voor de gronden vigeert thans het bestemmingsplan "Kern Terheijden", zoals vastgesteld op 23 april 2015. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Sport', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (zie de uitsnede van het bestemmingsplan) en geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2". Binnen deze bestemmingen is woningbouw niet toegestaan.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende woningbouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- De ontwikkeling van de meest duurzame woonbuurt van de gemeente Drimmelen. De duurzaamheid van het plan ten opzichte van andere woningbouwplannen binnen de gemeente is met name te vinden in de lage bebouwingsdichtheid, de verscheidenheid aan woningtypologieën, minder verharding en een

natuurinclusieve inrichting. De ruime groene opzet en duurzame uitstraling bepaalt de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Daarnaast wordt hittestress voorkomen, wordt een gezonde en groene leefomgeving gecreëerd, is er voldoende ruimte voor waterberging en ruimte om de openbare ruimte collectief in te richten voor en door de eigen bewoners en omwonenden;

- Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van maximaal 53 woningen, wegen en groenvoorzieningen op de gronden die kadastraal bekend staan onder de kadastrale gemeente Terheijden, sectie I, perceelnummer 1827 (westelijk deel);
- Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming van de gronden van SV Terheijden van 'Sport' naar 'Wonen' (burgerwoning), 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- het, in samenhang met de voornoemde doelen, juridisch-planologisch mogelijk maken van een adequate ontsluiting via 't Jagertje;



Uitsnede bestemmingsplan "Kern Terheijden" met weergave plangebied in rood kader.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Door Compositie 5 stedenbouw bv is een stedenbouwkundig plan voor het plangebied opgesteld. Het stedenbouwkundig plan verbeeldt vooral de opzet van de wijk. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan een precieze invulling, massa, uitstraling en definitieve plek van de woongebouwen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van Terheijden. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Hoge Vaartkant en de Lageweg. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Klein Ruitersvaart. Aan de noordzijde wordt de plangrens gevormd door een sloot. In het oosten wordt de plangrens gevormd door de reeds gerealiseerde woonwijk F-Veld.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de geldende randvoorwaarden en planologisch relevante (milieu)aspecten voor het plan, waarna in hoofdstuk 5 de bestemmingsregels en de verbeelding worden toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk gemaakt en in hoofdstuk 7 ingegaan op de resultaten van de planologische procedure.

2 PLANGEBIED

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten van de gewenste situatie en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven, daarbij wordt mede ingegaan op de aspecten duurzaamheid, groen, water en verkeer en parkeren.



Luchtfoto van het plangebied. Met een rode contour is de begrenzing van het plangebied geduid. Bron: Cyclomedia globespotter, 2019.

2.2 Historie

De kern van Terheijden bevindt zich in het zuidelijke gedeelte van de gemeente Drimmelen, dichtbij Breda en Oosterhout. Terheijden ligt op een uitloper van de hogere Brabantse zandgronden en is ontstaan als een bebouwingslint langs de Mark. Dit lint met historische bebouwing is goed bewaard gebleven. Het dorp ontgroeide het lint pas in de jaren '60 en '70 toen de Molenwijkpolder en de Zegge werden bebouwd. In het gebied rondom Terheijden, op de overgang van klei naar zand, kwamen veel

veenontginningen voor. De veenontginningen leidden tot het kenmerkende slagenlandschap met vele sloten. Turf werd met schepen eerst via kleine sloten, vervolgens via turfvaarten naar de Mark vervoerd en verspreid in de regio. Uit de veenontginningperiode is de turfvaart (Vaartkantse Vliet) overgebleven, gelegen ten westen van het plangebied.

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied, grotendeels bestaand grasland, is in eigendom van de gemeente Drimmelen en heeft een oppervlakte van ongeveer 1,8 hectare. Het plangebied is niet meer in gebruik door de voetbalvereniging, maar kent nog wel de sportbestemming. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door open agrarisch gebied. De sportvelden zijn gelegen aan de Lageweg en de Klein Ruitersvaart. De Lageweg is het 'nevenlint' van de Molenstraat (dorpslint) en legt een directe relatie vanuit de kern van Terheijden naar het buitengebied. De Lageweg is vanaf de Ruitervaartseweg slechts toegankelijk voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Klein Ruitersvaart: een smal, karakteristiek voetpad met aan weerszijden wilgen en sloten. De locatie ligt geïsoleerd ten opzichte van haar omgeving. Woningbouw ten oosten van de locatie is gescheiden van de locatie door een speelveld.

2.4 Beschrijving planontwikkeling

Stedenbouwkundig inpassing

De gemeente Drimmelen heeft in samenwerking met Compositie 5 stedenbouw bv een stedenbouwkundig plan voor een duurzame woonwijk vervaardigd. Het betreft een stedenbouwkundig plan waarin de ruimtelijke hoofdropzet (positionering bouwmassa's, ontsluitingsstructuur, parkeren en groenstructuur) is vastgelegd. Een meer gedetailleerde uitwerking van bijvoorbeeld de openbare ruimte en de woningen volgen in een later stadium.

Het stedenbouwkundig plan heeft een ruime en open verkavelingsopzet met veel ruimte voor groen, water, diverse woningtypologieën en een lage bebouwingsdichtheid. De ruimtelijke hoofdropzet bestaat uit een aantal bebouwingsclusters die in een losse setting in het groen gesitueerd zijn.

Deze open en ruime verkavelingsopzet biedt kansen ten aanzien van klimaatadaptatie, levensloopbestendigheid, hittestress en gezondheid en vormt door het groene karakter een goede overgang naar het buitengebied.

Groen en water

De gemeente Drimmelen hecht waarde aan een groene en gezonde leefomgeving. Het openbare groen in de wijk is voor gezamenlijk gebruik en is een verlengstuk van de privétuin. Dit stimuleert sociale verbindingen.

Centraal in het plangebied is een groene ruimte beoogd. Deze groene ruimte sluit aan op het bestaande speelveld ten oosten ervan. Het openbaar groen vormt een belangrijke bijdrage in het kader van waterhuishouding en fungeert tevens als ontmoetingsplek voor bewoners. Waardevolle bestaande groenstructuren worden

zoveel mogelijk ingepast en de inrichting van de openbare ruimte wordt duurzaam en natuurinclusief vormgegeven.

In het plangebied is voldoende ruimte ter realisatie van waterberging in de vorm van open water en wadi's. Het water wordt bovengronds afgekoppeld.



Stedenbouwkundig plan, Compositie 5 stedenbouw bv, 2020.

Woningbouwprogramma

In het stedenbouwkundig plan zijn circa 53 woningen opgenomen. De opgave is opgedeeld in 5 verschillende bebouwingsclusters.

Bouwvlak 1 bestaat uit 2 bouwmassa's van circa 5 aaneen gebouwde grondgebonden woningen. De bouwvolumes bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap.

Bouwvlak 2 bestaat uit circa 12 rug aan rug gebouwde woningen. Met deze typologie krijgen alle zijden van de bouwmassa een representatieve uitwerking. De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen met kap. Het woonoppervlak van deze woningen is in vergelijking met reguliere woningen kleiner (circa 70 m²).

Bouwvlak 3 betreft een appartementengebouw, bestaande uit maximaal vier bouwlagen (circa 16 woningen). Het gebouw wordt aangelegd met een verdiepte dan wel half-verdiepte parkeergarage.

Bouwvlak 4 bestaat net als bouwvlak 1 uit 2 bouwmassa's van circa 5 aaneengebouwde grondgebonden woningen. De bouwvolumes bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap.

Bouwvlak 5 is bestemd voor de ontwikkeling van 5 tiny houses. Voor deze woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 225 m² en een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen.

Ontsluiting

Het plangebied wordt via 't Jagertje ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Binnen het plangebied is geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk. Er worden een aantal langzaamverkeersroutes aangelegd die zowel aantakken op de Hoge Vaartkant (tevens calamiteitenontsluiting) als op de Klein Ruitersvaart.

Flexibiliteit

De feitelijke opgave kan afwijken van het stedenbouwkundig plan. Het maximum aantal woningen is inwisselbaar binnen de bouwvlakken in de bestemming 'Wonen'. Dit is gedaan voor het behouden van enige flexibiliteit in het woningbouwprogramma. Ter plaatse van het appartementencomplex zijn woningen uitsluitend in gestapelde vorm toegestaan.

2.5 Beeldkwaliteit

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden de essentiële (minimale) eisen vastgelegd zodat de basiskwaliteit voor de beoogde woningbouwontwikkeling op het E-veld wordt geborgd.

Algemene beeldkwaliteitseisen

Een aantal eisen zijn van toepassing op het gehele plangebied. Het betreft de aspecten oriëntatie, verschijningsvorm (architectonische uitwerking), erfafscheidingen en natuurinclusief bouwen.

Oriëntatie

Binnen de planopzet kan er een onderscheid gemaakt worden tussen de hoofdoriëntatie van de woningen/bouwmassa en de koppen (kopgevels) van de bouwmassa's. De hoofdoriëntatie wordt gevormd door de voorgevels van de woningen/bouwmassa's die een representatieve uitstraling dienen te hebben. Het appartementengebouw dient een alzijdige uitstraling te hebben (dus alle zijden dienen representatief uitgewerkt te worden).



Oriëntatie en representatieve gevels

De kopgevels, grenzende aan de openbare ruimte, dienen eveneens representatief vormgegeven te worden. Gesloten gevels zijn hier niet toegestaan en de gevels dienen voldoende open vormgegeven te worden. De positionering van entrees, het toepassen van overhoekse ramen, erkers en een verbijzondering in de kap kunnen ingezet worden om dit te bewerkstelligen.

Versijningsvorm

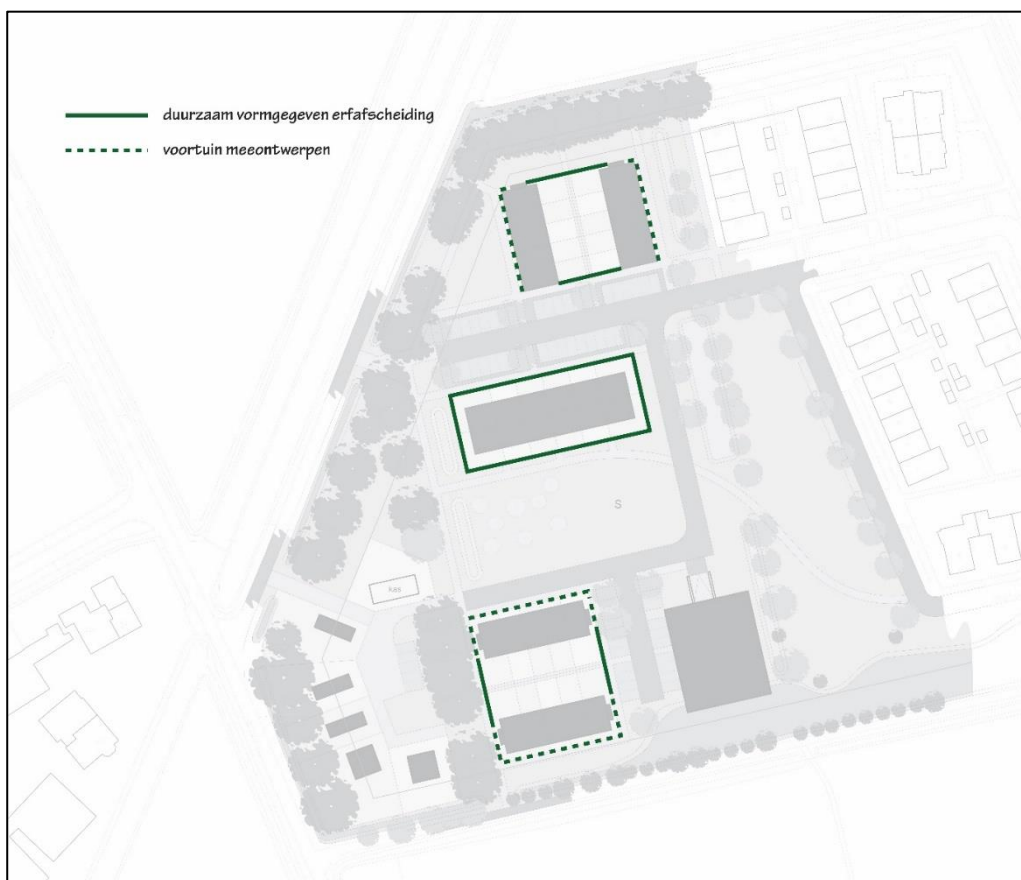
De ruimtelijke hoofdopzet bestaat uit bouwvolumes/clusters die als solitaire elementen in het plangebied gesitueerd zijn. De groen en duurzaam vormgegeven openbare ruimte verbindt de verschillende elementen met elkaar. Dit betekent dat de bebouwingbouwclusters een eigen identiteit en versijningsvorm kunnen krijgen.

Algemeen uitgangspunt voor de uitwerking van alle bouwmassa's is dat er sprake is van een bijzondere architectuur waarbij duurzaamheidsaspecten en natuurinclusieve maatregelen ook zichtbaar zijn in de uitwerking van de bouwmassa's (bijvoorbeeld in de architectuur en/of materiaalgebruik). Bij de verdere architectonische uitwerking zal een visie op beeldkwaliteit voor het totaal gevraagd worden.

Erfafscheidingen en tuinen

De erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte (zowel aan de voor- als zijkant) dienen zorgvuldig en bovenal natuurinclusief vormgegeven te worden. Uitgangspunt is dat de erfafscheidingen uit inheemse levende beplanting bestaat (bijvoorbeeld door het

toepassen van verschillende soorten heesters). Daar waar de voorgevels van de bouwmassa's te dicht op de perceelsgrens zijn gesitueerd, dient deze voorruimte (voortuin) mee ontworpen te worden om verrommeling te voorkomen.



Erfafscheidingen

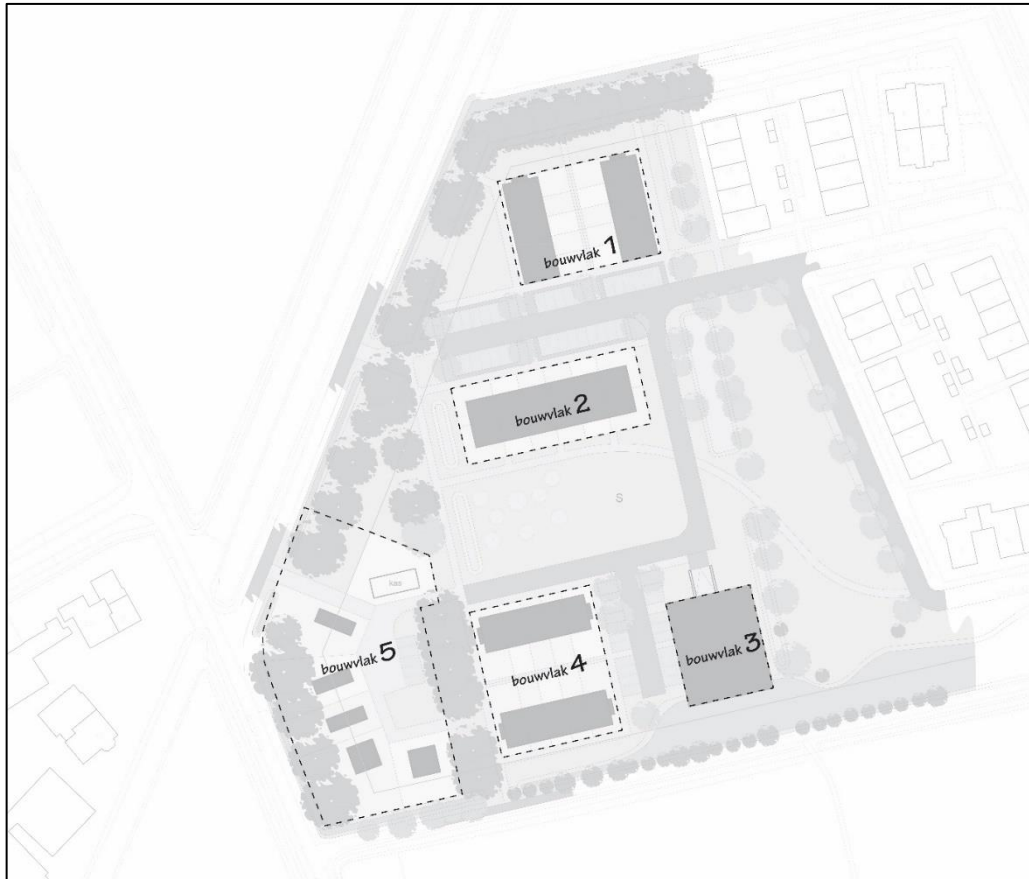
Bij de rug-aan-rugwoningen zijn de erfafscheidingen aan alle zijden zichtbaar. Een zorgvuldige uitwerking is noodzakelijk, zeker gezien het feit dat hier de voortuinen als achtertuinen functioneren.

Natuurinclusief bouwen

Naast dat de openbare ruimte natuurinclusief vormgegeven wordt, worden er ook eisen gesteld aan de bebouwing. De woningen/bouwmassa's dienen voorzien te worden van natuurinclusieve maatregelen (zoals nestkastjes en nestgelegenheid voor vogels en insecten). Deze maatregelen dienen bij voorkeur zichtbaar aanwezig te zijn.

2.5.1 Beeldkwaliteitseisen per bouwvlak

Naast de algemene eisen gelden er per bouwvlak een aantal aanvullende beeldkwaliteitseisen.



Onderscheid in bouwvlakken

Bouwvlak 1

Dit bouwvlak bestaat uit twee bouwmassa's met rijwoningen die de groene ruimtes op een representatieve wijze begeleiden.

- Typologie: rijwoningen (sociale huur)
- Bouwmassa (hoofd- en bijgebouwen) dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden
- Bouwmassa's vormen een samenhangend architectonisch ensemble
- Hoofdoriëntatie op de oostelijke en westelijke gelegen groene ruimtes
- Bouwmassa's worden voorzien van een kap
- Maximale bouwhoogte bedraagt twee bouwlagen met kap
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (kopgevel representatief vormgeven), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn dus niet toegestaan
- Zorgvuldig meeontworpen ruimte tussen bouwmassa en openbare ruimte (voortuin/-ruimte)
- Natuurinclusieve erfafscheidingen (inheemse levende beplanting) grenzende aan de openbare ruimte

Bouwvlak 2

Dit bouwvlak is bestemd voor rug-aan-rugwoningen. Het mag bestaan uit één of meerdere bouwmassa's. Uitgangspunt is dat er sprake is van een alzijdige oriëntatie en

uitstraling van de bouwmassa('s). Alle gevels (dus ook de kopgevels) dienen representatief uitgewerkt te worden.

- Typologie: rug-aan-rugwoningen (goedkope koopwoningen)
- Bouwmassa('s) (hoofd- en bijgebouwen) projecteren binnen het bouwvlak
- Hoofdoriëntatie op de zuidelijk gelegen groene ruimte en de parkeerstraat
- Bouwmassa ('s) voorzien van een kap
- Maximale bouwhoogte bedraagt twee bouwlagen met kap
- Zorgvuldig vormgegeven gevels met een alzijdige oriëntatie
- Natuurinclusieve erfafscheidingen (inheemse levende beplanting) grenzende aan de openbare ruimte
- Bergingen bij voorkeur inpandig situeren (als onderdeel hoofdgebouw). Wanneer de bergingen niet inpandig gerealiseerd worden, dienen zij in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen te worden en dient de situering de beleving vanuit de openbare ruimte niet negatief te beïnvloeden

Bouwvlak 3

De bouwmassa vormt een kleinschalig accent dat gevormd wordt door woningbouw in gestapelde vorm op een geheel of halfverdiepte parkeerkelder. De maximale bouwhoogte van het geheel bedraagt 14 meter

- Typologie: gestapelde woningen (middeldure en dure koop)
- Bouwmassa (hoofd- en bijgebouwen) dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden
- Maximale bouwhoogte (inclusief parkeerkelder) bedraagt 14 meter
- Bouwmassa heeft een alzijdige oriëntatie met zorgvuldig en representatief vormgegeven gevels
- Bouwmassa staat met haar 'voeten' in het water
- Zorgvuldige vormgeving parkeeroplossing en bij voorkeur landschappelijk ingepast
- Bergingen inpandig oplossen
- Duidelijke overgang privé/openbaar

Bouwvlak 4

Dit bouwvlak biedt ruimte aan twee bouwmassa's met rijwoningen die zowel de centrale groene ruimte als de groene zone evenwijdig aan de Klein Ruitersvaart begeleiden.

- Typologie: rijwoningen (dure huur)
- Bouwmassa's dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden
- Bouwmassa's vormen een samenhangend architectonisch ensemble
- Hoofdoriëntatie op de noordelijke en zuidelijke gelegen groene ruimtes
- Bouwmassa's worden voorzien van een kap
- Maximale bouwhoogte bedraagt twee bouwlagen met kap
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (kopgevel representatief vormgeven), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn dus niet toegestaan
- Zorgvuldig meeontworpen ruimte tussen bouwmassa en openbare ruimte (voortuin/-ruimte)
- Natuurinclusieve erfafscheidingen (inheemse levende beplanting) grenzende aan de openbare ruimte

Bouwvlak 5

Dit bouwvlak bestaat uit maximaal 5 tiny houses en een gebouw voor centraal gebruik die gesitueerd zijn rondom een gezamenlijk erf.

- Typologie: tiny houses (koop)
- Bouwmassa's dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden
- Verspingingen in de rooilijn zijn toegestaan
- Hoofdoriëntatie van de woningen op het gezamenlijke erf
- Afstand bouwmassa tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter
- Afstand bouwmassa tot de aan de voorzijde gelegen perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter
- De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter
- Maximale inhoud per woning bedraagt 225 m³
- Behoud en inpassen bestaande bomen
- Terras is direct gekoppeld aan de woning
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan
- Natuurinclusieve erfafscheidingen (inheemse levende beplanting) grenzende aan de openbare ruimte

2.6 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Drimmelen wordt in het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' aangesloten bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de op dat moment geldende publicatie van het CROW. Daarbij wordt Drimmelen qua stedelijkheidsgraad ingedeeld in de categorie 'weinig stedelijk'. Het plangebied zelf is gelegen in de locatie 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel duidt de parkeereis naar functie:

Bouwvlak	Parkeerbalans			
	Functie	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
1	huurhuis, sociale huur	10	1,6	16,0
2	koop, huis, tussen/hoek	12	1,4*	16,8
3	koop, appartement, midden	8	1,9	32,0

	koop, appartement, duur	8	2,1	
4	huurhuis, vrije sector	10	2,0	20,0
5	tiny house	5	0,7	3,5
	Totaal: 53 woningen			88,3

**Voor de rug-aan-rug woningen (bouwblok 2) wordt een parkeernorm gehanteerd die afgeleid is van een woning met een vergelijkbaar woonoppervlak*

Uit de parkeerbalans blijkt een behoefte aan 89 parkeerplaatsen. Voor de grondgebonden woningen bedraagt de parkeerbehoefte 57 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan is met de aanleg van dit aantal parkeerplaatsen rekening gehouden. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de gestapelde bouw dient onder het appartementengebouw in een (half)verdiepte parkeergarage te worden aangelegd. Aangezien de beschikbaar ruimte daartoe begrensd is, wordt het gebruik van elektrische deelauto's toegestaan c.q. gestimuleerd. Een deelauto vervangt daarbij vijf privé-auto's. Oftewel: één parkeerplaats voor een elektrische deelauto (met laadpaal) vervangt 5 parkeerplaatsen.

Mocht in de toekomst blijken dat de parkeerbehoefte is gegroeid, dan biedt het bestemmingsplan ruimte voor de realisatie van voldoende parkeerruimte conform Het Beleidsplan Verkeer en Vervoer.

Conclusie

Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid.

2.7 Verkeer en ontsluiting

Verkeersgeneratie

Nieuwe woningen zorgen voor een toename van het verkeer. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van maximaal 53 woningen. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat bij nieuwbouw, dienen de kengetallen uit CROW publicatie 381 te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom en is te typeren als weinig stedelijk.

	Verkeersgeneratie			
Bouwvlak	Functie	Aantal	Norm	Aantal verkeersbewegingen
1	huurhuis, sociale huur	10	5,6	56,0
2	koop, huis, tussen/hoek	12	7,4	88,8
3	koop, appartement, midden	8	6,0	97,2
	koop, appartement, duur	8	7,4	
4	huurhuis, vrije sector	10	7,4	74,0
5	tiny house	5	2,1	10,5
	Totaal: 53 woningen			326,5

Het CROW stelt dat erftoegangswegen een maximale verkeersintensiteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal kunnen verwerken, zonder dat daarbij congestie optreedt. Vaste jurisprudentie van de Raad van State gebruikt het CROW als toetsingskader bij de rechtsoverweging of bestaande erftoegangswegen de toenemende verkeersgeneratie kunnen verwerken (onder andere ECLI:NL:RVS:2016:3109, r.o. 6.1 t/m 6.4). Het verkeer wordt ontsloten via 't Jagertje naar de Vlierlaan. Verkeersintensiteiten op de Vlierlaan blijken tellingen uit 2013 bedragen ongeveer 1.500 mvt/etmaal. Met inbegrip van 327 extra mvt/etmaal extra, is de capaciteit van deze erftoegangsweg voldoende toereikend.

Ontsluiting

Doel van de ontsluiting van het plangebied is enerzijds op een logische wijze aan te sluiten op de bestaande omliggende wegen en anderzijds het openbare gebied zo min mogelijk door de verharding te laten doorsnijden. Daarom is gekozen voor een ontsluiting via 't Jagertje.

Voor fietsers en voetgangers worden langzaam verkeersverbindingen aangelegd naar Klein Ruitersvaart en de Hoge Vaartkant. De twee paden naar de Hoge Vaartkant vormen tevens calamiteitenontsluitingen.

Afval wordt ingezameld op twee centrale plaatsen in het openbare gebied, zodat het goed bereikbaar is voor de bewoners. Op die plaatsen wordt een ondergrondse container inclusief gft-cocon geplaatst. Beide locaties worden geschikt gemaakt voor de ophaalwagens.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

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

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen

bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

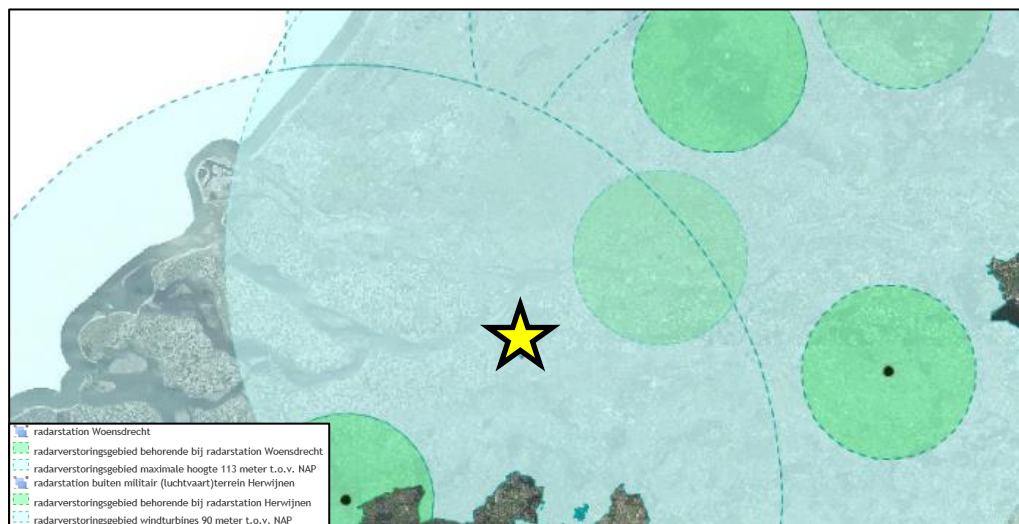
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locaties Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom de radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die

het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen aangezien de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken.



Ligging van Terheijden binnen het radarverstoringgebied van radarstation Woensdrecht en Herwijnen. Met de gele ster wordt Terheijden aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan

worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan:

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van maximaal 53 woningen mogelijk. De ontwikkeling is gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat er sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied is in gebruik geweest als sportveld en heeft de bestemming 'Sport', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het onderhavige plan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 53 woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Ter plaatse van het plangebied worden maximaal 53 woningen in verschillende typologieën mogelijk gemaakt. In onderstaande figuur is te zien hoeveel woningen er van de diverse typologieën beoogd zijn.

<i>huurhuis, sociale huur</i>	10
<i>huurhuis, vrije sector</i>	10
<i>koophuis, tussen/hoek</i>	12
<i>koopappartement, duur</i>	8
<i>koopappartement, middelduur</i>	8
<i>tiny houses</i>	5
<i>totaal</i>	53

Tabel: Woningdifferentiatie

Nieuwbouw van woningen in Noord-Brabant is toegestaan binnen het gebied 'bestaand stedelijk gebied' als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

	bevolking	bevolkingsgroei				bevolking
	2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2020-2050	2050
Noord-Brabant	2.563.400	138.100	92.400	47.800	278.400	2.841.800
Stedelijke concentratiegebieden	1.801.500	124.400	99.800	71.600	295.800	2.097.300
- waarvan grote steden (B5)	886.100	79.200	70.700	59.200	209.100	1.095.200
- waarvan middelgrote steden (M7)	464.600	25.800	18.500	10.600	54.900	519.500
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	450.900	19.300	10.600	1.800	31.800	482.600
Landelijke gebieden	761.900	13.700	-7.300	-23.800	-17.400	744.500
West-Brabant	709.200	26.800	13.400	1.800	41.900	751.100
Midden-Brabant	410.100	27.500	21.100	14.800	63.400	473.600
Noordoost-Brabant	663.300	33.500	21.200	7.600	62.300	725.600
Zuidoost-Brabant	780.800	50.300	36.800	23.700	110.800	891.500

Tabel: bevolkingsgroei in Noord-Brabant, 2020-2050.

Bron: <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>.

De behoefte aan woningbouw is afhankelijk van demografische trends. De laatste provinciale woningbouwprognoses dateren van 2020. De bevolkingsgroei in Noord-Brabant, 2020-2050 is in de tabel op pagina 2 weergegeven. De komende decennia zal de Brabantse bevolking naar verwachting nog met een kleine 280.000 mensen groeien (+10,9%), van 2.563.000 inwoners in 2020 tot bijna 2.842.000 in 2050. Te zien is dat in West-Brabant in de periode 2020-2030 een bevolkingsgroei van 26.800 mensen is geraamd.

Ook het aantal huishoudens groeit. Qua huishoudens ondergaat de samenstelling van de Brabantse bevolking de komende tijd de nodige veranderingen. Het aantal huishoudens zal naar verwachting nog met ruim 185.000 toenemen, tot bijna 1.350.000 in 2050 (zie onderstaande figuur). Dat is een groei van 16%. Deze groei is te verklaren

door de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens vanwege vergrijzing en individualisering. In West-Brabant neemt het aantal huishoudens toe met 21.100 in de periode 2020-2030.

	huishoudens	huishoudensgroei				huishoudens
	2020*	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2020-2050	2050
Noord-Brabant	1.160.700	101.400	54.200	31.100	186.700	1.347.400
Stedelijke concentratiegebieden	835.600	84.400	54.300	40.100	178.900	1.014.400
- waarvan grote steden (B5)	435.000	52.500	38.900	32.300	123.800	558.800
- waarvan middelgrote steden (M7)	206.200	18.400	9.700	6.000	34.100	240.300
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	194.400	13.500	5.600	1.900	21.000	215.400
Landelijke gebieden	325.100	17.000	-100	-9.000	7.800	332.900
West-Brabant	319.800	21.100	8.200	2.600	31.900	351.700
Midden-Brabant	191.700	19.200	12.300	9.000	40.500	232.100
Noordoost-Brabant	290.800	26.400	12.900	5.100	44.400	335.300
Zuidoost-Brabant	358.400	34.800	20.800	14.300	69.900	428.300

Tabel: huishoudensgroei in Noord-Brabant, 2020-2050.

Bron: <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>.

De komende jaren wacht Brabant nog een behoorlijke woningbouwopgave. In 2020 telt Noord-Brabant 1.140.000 woningen. Op grond van de jongste inzichten met betrekking tot de bevolkings- en huishoudensontwikkelingen zal de woningvoorraad tot aan het einde van de prognoseperiode moeten blijven groeien. Naar verwachting staan er in 2050 bijna 1.360.000 woningen in Noord-Brabant, 100.000 meer vergeleken met de vorige provinciale prognose uit 2017.

	woningvoorraad	groei van de woningvoorraad				woningvoorraad
	2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050	2020-2050	2050
Noord-Brabant	1.140.600	118.400	64.500	34.100	217.000	1.357.700
Stedelijke concentratiegebieden	815.300	93.300	60.400	43.100	196.800	1.012.100
- waarvan grote steden (B5)	411.700	55.500	42.000	35.300	132.800	544.500
- waarvan middelgrote steden (M7)	207.200	19.400	10.700	6.000	36.100	243.300
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	196.300	18.400	7.800	1.900	28.000	224.300
Landelijke gebieden	325.400	25.100	4.100	-9.000	20.200	345.600
West-Brabant	315.600	25.900	11.500	3.300	40.600	356.200
Midden-Brabant	184.100	21.600	13.800	9.700	45.100	229.200
Noordoost-Brabant	291.200	30.200	15.400	5.700	51.200	342.400
Zuidoost-Brabant	349.700	40.800	23.900	15.500	80.100	429.900

Tabel: groei van de woningvoorraad in Noord-Brabant, 2020-2050.

Bron: <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>.

Tot 2050 neemt de woningvoorraad dus nog toe met een kleine 220.000 woningen (+19%). Een groot deel van die groei – bijna 160.000 woningen, oftewel driekwart van de opgave – zal voor 2035 moeten worden gerealiseerd en zo'n 120.000 woningen al voor 2030. Dat betekent dat er de eerstkomende 10 jaar in Noord-Brabant gemiddeld

jaarlijks zo'n 12.000 woningen (netto) aan de voorraad zullen moeten worden toegevoegd.

Provincies hebben vanuit gemeenten een indicatie gekregen van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken; kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk.

Onderstaand is de indicatie van de planningsruimte voor woningbouw van Drimmelen weergegeven. Wanneer men kijkt naar de feitelijke woningvoorraad in Drimmelen en de prognoses voor de benodigde groei van de woningvoorraad tussen 2020 en 2030, zal de woningvoorraad in Drimmelen in dit decennium moeten groeien met 1.020 extra woningen, een groei van 8,7%.

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad	groei- index (2020=100)
	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2020-2030
Drimmelen	11.760	12.375	12.780	12.870	12.735	1.020	108,7

Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020-2040. De feitelijke woningvoorraad is afgeleid van basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), CBS-statline, juni 2020.

In de kwalitatieve behoefte wordt eveneens voorzien. Uit de Woonvisie 2017-2021 en woningbouwplanning 2019-2024 blijkt een grote behoefte aan goedkope koopwoningen, sociale huurwoningen en huurwoningen in de private sector (voor starters en eenpersoonshuishoudens. Tevens blijkt een grote vraag naar appartementen voor senioren. Met onderhavig project wordt in deze behoeften voorzien. Voor een nadere toetsing aan deze beleidsdocumenten en de kwantitatieve woningbouwbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2 en 3.4.3 van onderhavige toelichting.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Terheijden. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het vereiste van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', want het woningbouwplan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met elk van de ambities uit de Omgevingsvisie. De realisatie van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied is een vorm van duurzaam ruimtegebruik. Derhalve is met onderhavig initiatief sprake van een bijdrage aan een duurzame omgevingskwaliteit.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

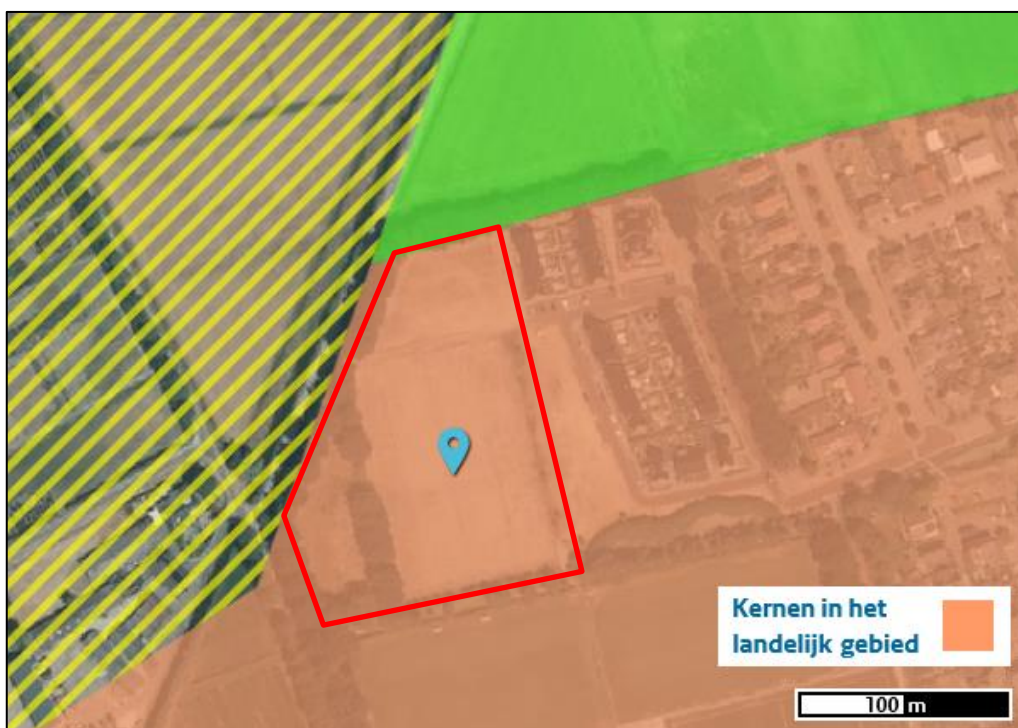
Toetsingskader

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 en het streven naar robuuste en aaneengeschaalde 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 op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidde structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Beoordeling

Het plangebied is in de SVRO gelegen binnen de stedelijke structuur, aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Op de gronden die aangewezen zijn als kern in het landelijk gebied wordt voorzien in de lokale behoefte voor verstedelijking inzake wonen,

werken en voorzieningen. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma. In de kernen in het landelijk gebied worden woningen gebouwd voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. De provincie legt de nadruk op zorgvuldig ruimtegebruik waarbij de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag wil afremmen. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Het accent ligt dan ook op inbreiden en herstructureren.

Met voorliggend planvoornemen worden maximaal 53 woningen mogelijk gemaakt binnen de stedelijke structuur van de kern Terheijden. Het plan draagt, gezien de ligging van het plangebied, bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de bestaande stedelijke structuur. Hierbij wordt voldaan aan het beleid van de provincie dat gericht is op inbreiden en herstructureren.

Conclusie

Voorliggend initiatief is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 22. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is geduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van maximaal 53 wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Terheijden. De nieuwbouw van

woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant bepaald aan de hand van de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant”. De woningbehoefte/opgave van 2016-2025 bedraagt 875 woningen. Hierbij is voornamelijk vraag naar betaalbare woningen voor starters, een- en tweepersoonshuishoudens. Ter plaatse van het plangebied worden 53 wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken. Zie voor een uitgebreide verantwoording de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’: de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie ter plaatse van voormalige voetbalvelden van SV Terheijden. In het plan wordt voldoende ruimte voor waterberging gerealiseerd. Woningen worden hoofdzakelijk noord-zuid geprojecteerd. Dit verzekert een optimaal rendement bij plaatsing van zonnepanelen. Hittestress wordt voorkomen vanwege een ruim opgezet bouwplan met veel groen. De gemeente Drimmelen stimuleert het gebruik van elektrische voertuigen en het gebruik van een deelauto.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake. Een bestaande stedelijke functie (sport) wordt omgezet in andere stedelijke functies (wonen met groen).
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op deze effecten.

- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeven slechts enkele ontsluitingswegen te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door opnieuw invulling te geven aan voormalig grasveld van de bestaande voetbalvereniging SV Terheijden. Tevens is binnen het westelijk deel van het plangebied woekerend groen aanwezig. Deze groenvoorzieningen zullen in de toekomst worden bijgehouden. Verdere verloederings wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls. Ten slotte worden planologische mogelijkheden gecreëerd voor de realisatie van een groene, centrale ruimte. Gekozen wordt voor soorten waar diverse vogels en zoogdieren profijt van hebben (natuurinclusiviteit).

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

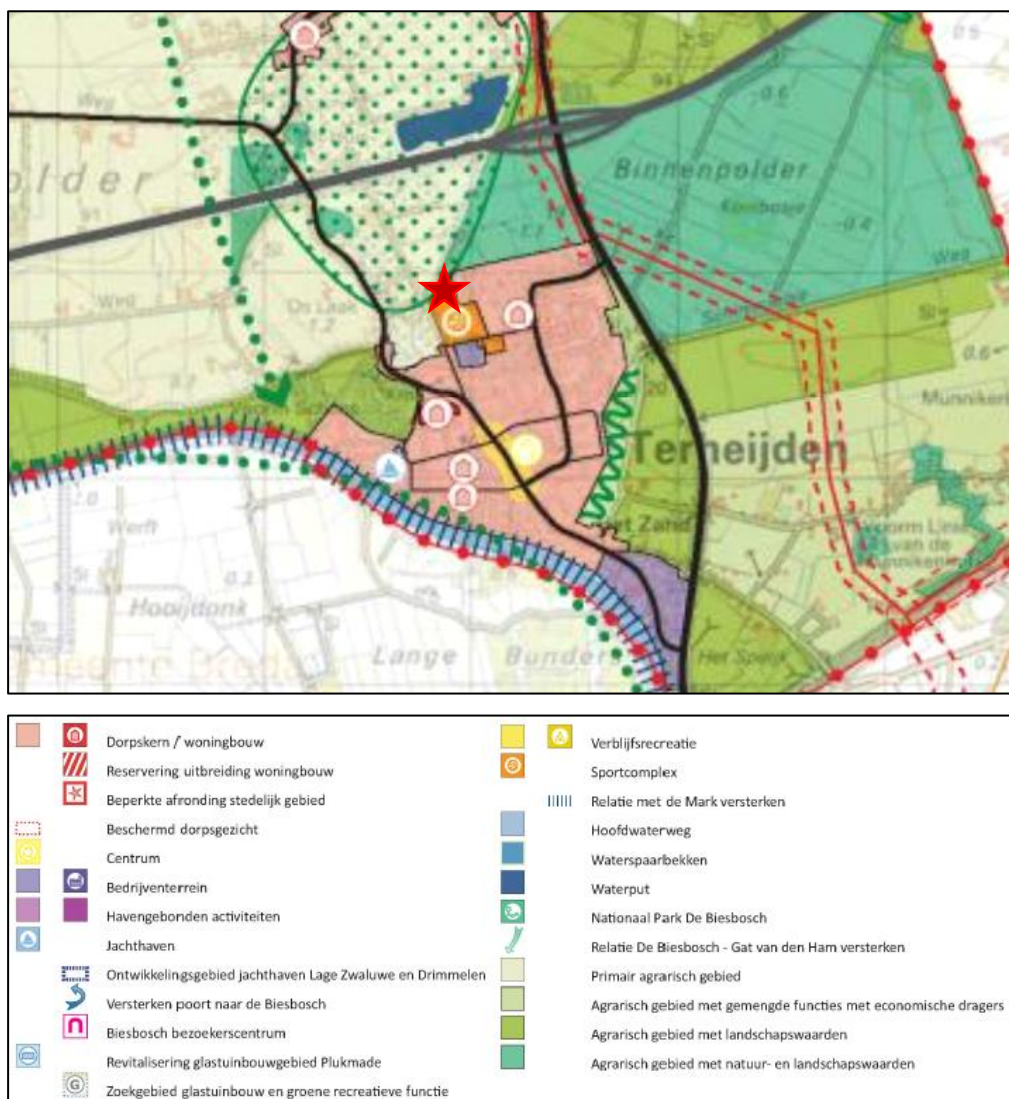
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2033

Toetsingskader

In februari 2014 is de 'Structuurvisie 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 een 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 van de gemeente Drimmelen. Met een rode ster is het plangebied aangeduid.

Beoordeling

De structuurvisiekaart laat zien dat het plangebied behoort tot de bestaande dorpskern van Terheijden. De gemeente richt zich 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 heeft voor de eigen woningbehoefte voldoende plaats in de kernen. Hiertoe biedt de gemeente binnen de kernen ruimte in Lage Zwaluwe West, Made Oost en op diverse kleinere inbreidings- en herstructureringslocaties. Hierbij waakt de gemeente voor te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorps karakter.

De ontwikkeling van het E-Veld met maximaal 53 woningen is één van de kleinere inbreidingslocaties. De wijk is ruim opgezet met veel groen en water en daarmee is het dorps karakter gewaarborgd. De invulling van het plangebied draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteitswinst van het gebied. Door de toevoeging van de woningen in een

parkachtige structuur in landschappelijke kamers met een centrale, collectieve groenzone wordt de levendigheid in de wijk gewaarborgd.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in lijn met de Structuurvisie van de gemeente Drimmelen.

3.4.2 Woonvisie Drimmelen 2017-2021

Toetsingskader

In de Woonvisie van de gemeente Drimmelen, vastgesteld d.d. 9 maart 2017, staan de speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid. Drimmelen wil, om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat te behouden, de aandacht verleggen van nieuwbouw op uitbreidingslocaties naar kleinschaligere inbreidingslocaties. Daarbij wordt gewaakt voor te veel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten. Van belang is het behoud van starters en jonge gezinnen en er wordt gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud samen wonen. Beoogd wordt om steeds meer levensbestendige en duurzame woningen te bouwen. De gemeente wil haar inwoners actief betrekken bij de uitvoering van de woonvisie. Initiatieven uit de gemeenschap worden daarbij gestimuleerd.

Een van de belangrijkste speerpunten van het woonbeleid 2017-2021 is de beschikbaarheid van woningen voor alle doelgroepen. In alle kernen wordt gezocht naar locaties voor sociale woningbouw. In Terheijden is de behoefte om meer dan 50% van de nieuwe woningvoorraad te (laten) verhuren.

Beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 53 woningen op een inbreidingslocatie in Terheijden. De ontwikkeling zorgt ervoor dat een bestaande stedelijke functie (sport) wordt ontwikkeld ten behoeve van woningen. Deze inbreidingslocatie is gelegen in de bebouwde kom van Terheijden, waarmee wordt ingespeeld op de gewenste verschuiving van uitbreiding naar inbreiding die de gemeente nastreeft.

In de Woonvisie Drimmelen is opgenomen dat in Terheijden 60 sociale huur, 40 dure huur, 30 goedkope koop, 35 middeldure koop en 30 dure koopwoningen nodig zijn. Het woningbouwprogramma blijft namelijk sterk achter in verhouding tot de andere kernen binnen de gemeente. Met dit plan worden alle denkbare woonvormen aangeboden (zie daarvoor de planbeschrijving in paragraaf 2.4).

Conclusie

Het voorgenomen initiatief past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Nota Woningbouwprogramma 2016-2024

Toetsingskader

Met de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024 wordt richting gegeven aan de wijze waarop binnen de gemeente Drimmelen zorgvuldig wordt omgegaan met uitbreiding van de woningvoorraad. Voor de toekomst zal de aandacht verschuiven naar kwaliteit van wonen. De bestaande woningvoorraad wordt versterkt en de wijken en kernen worden op een juiste wijze afgerond, zodat deze klaar zijn voor de toekomst.

In de Regionale Agenda Wonen 2016 (8 december 2015) van het Regionaal Ruimtelijke Overleg West-Brabant is voor Drimmelen opgenomen dat voor de periode 2015-2024 de groei van de woningbehoefte is geprognostiseerd op 875 woningen (exclusief sloop). Er zijn reeds 75 woningen gerealiseerd in deze periode en er wordt uitgegaan van sloop van circa 20 woningen. Dit betekent dat tot en met 2024 nog 820 woningen kunnen worden verdeeld.

Dit aantal moet worden gezien in relatie tot de harde plancapaciteit (capaciteit die in onherroepelijke bestemmingsplannen is vastgelegd). Daarnaast is een aantal projecten reeds in procedure of in uitvoering. Hiervoor is reeds bepaald dat deze ten laste van het te realiseren aantal woningen kunnen worden gebracht. Dit betreft de zachte plancapaciteit.

In een overzicht zijn de nog te realiseren woningbouwprojecten per kern in beeld gebracht, welke op het moment van schrijven bekend waren bij de gemeente. Hierbij is per project aangegeven in welke fase de ruimtelijke procedure de projecten zich bevinden, wanneer realisatie is te verwachten, hoeveel er wordt gesloopt en of er sprake is van harde dan wel zachte plancapaciteit.

Beoordeling

Het E Veld wordt besproken in de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024 met als kanttekening dat deze locatie moet worden aangemerkt als een uitbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Voor Terheijden is de opgave het realiseren van 118 woningen van 2016 t/m 2024. Het woningbouwprogramma van E-Veld gaat uit van de Woonvisie 2017. Hierin is opgenomen dat in Terheijden 60 sociale huur, 40 dure huur, 30 goedkope koop, 35 middeldure koop en 30 dure koopwoningen nodig zijn. Zoals in het Woningprogramma 2016-2024 aangegeven geldt voor de kern Terheijden dat het woningbouwprogramma in verhouding tot de andere kernen sterk achterblijft.

In de andere plannen wordt al voorzien in 42 woningen in het middeldure en dure koopsegment en één plan met 16 sociale huurwoningen is opgeleverd. Hieruit blijkt dat vooral in het huursegment en goedkope segment de aantallen achterblijven. Vandaar dat de gemeente Drimmelen deze goedkopere woningen wil (laten) bouwen in het E-veld.

Conclusie

Het plan past binnen de Nota Woningbouwprogramma 2016-2024.

3.4.4 Beleidsplan duurzaamheid 2013-2017 gemeente Drimmelen

Toetsingskader

Op 21 maart 2013 heeft de gemeenteraad de 'Visie Duurzaamheid 2040: basisdocument verduurzamen gemeente Drimmelen (versie 3 januari 2013)' vastgesteld. De visie richt zich op het jaar 2040. Omdat het jaar 2040 nog ver weg is, heeft de gemeente de ambities in een meerjarenplanning gezet. Om de ambities te halen, is in het beleidsplan 2013-2017 een aantal duurzaamheidsidealen genoemd. In dit beleidsdocument wordt beschreven hoe de gemeente daarvoor kan zorgen. Het beleidsplan is een dynamisch document. Allerlei ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat doelstellingen/activiteiten eerder of later worden gerealiseerd.

Bij de beoordeling wordt ingegaan op duurzaamheidsambities die met dit woningbouwplan geambieerd worden.

Technische duurzaamheid

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Daarnaast gaan het beleidsplan Duurzaamheid (en de Woonvisie) er vanuit dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd. En is de gemeentelijke ambitie gericht op hergebruik van bouwmaterialen en gebruik van hernieuwbare en gerecyclede grondstoffen.

Ecologische duurzaamheid

Een groene leefomgeving heeft waarde voor mens en natuur. Het draagt bij aan het in stand houden van een gezond ecosysteem, gezondheid van mens en dier en een fijn woon- en leefklimaat. Daarnaast draagt een groene leefomgeving in belangrijke mate bij aan klimaatadaptatie en daarmee het voorkomen van hittestress en verdroging.

Het Groenbeleidsplan gaat dan ook met name in op behoud van onze groenstructuren en het versterken en uitbreiden van groenstructuren en biodiversiteit. Onder biodiversiteit verstaat de gemeente de variatie aan planten en dieren en ecosystemen binnen de gemeente die natuurlijk deel uitmaken van een groter geheel. Meer concreet wordt onder andere aandacht gegeven aan gebruik van inheemse beplanting, verschillende typen en soorten beplanting en ecologisch beheer.

Sociale duurzaamheid

Onder sociale duurzaamheid verstaat de gemeente dat er goede sociale contacten zijn en de onderlinge verbinding goed is in de buurt of wijk waarin men woont (beleidsplan Duurzaamheid en Groenbeleidsplan). Men kent elkaar, helpt elkaar, men voelt zich prettig en veilig en is bereid om samen te werken. Dit betekent onder andere dat buurtbewoners mede kunnen bepalen hoe de openbare ruimte in hun wijk er uit komt te zien, maar ook dat zij bijdragen aan beheer. De gemeente stimuleert en faciliteert hierbij. Draagvlak vanuit de bewoners is hierbij van groot belang.

Beoordeling

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de oriëntatie van de woonblokken zodat het rendement van zonnepanelen optimaal is. Verder bevat de verkaveling voor de nieuwe woonwijk zo veel mogelijk groen en zo min mogelijk verharding. Waar verharding nodig is, wordt bekeken of halfverharding, zoals bij parkeerplaatsen, een betere optie is.

Volgens gemeentelijk beleid dient er minimaal 50 m² groen per nieuwe woning te worden opgenomen. Met het onderhavige plan wordt deze norm ruimschoots gehaald. Het groen is aaneengesloten en is er voldoende ruimte om speelvoorzieningen of andere (collectieve) voorzieningen te realiseren. Het openbare groen is ook bedoeld voor gezamenlijk gebruik en kan gezien worden als een verlengstuk van de privétuinen. Deze opzet stimuleert sociale verbindingen en biedt kansen voor collectief gebruik. In het groen kan bijvoorbeeld een moestuin, plukbos, speeltuin en andere collectieve voorzieningen gerealiseerd worden. De exacte groeninvulling wordt later samen met de nieuwe bewoners opgepakt en ingevuld.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt op diverse vlakken duurzaamheid geïmplementeerd door onder andere oplaadpalen voor elektrische auto's te plaatsen, led-verlichting te gebruiken en klimaatadaptieve maatregelen te treffen. Ook bij het materiaalgebruik zullen duurzame keuzes worden gemaakt. Verder is er voldoende ruimte voor waterberging in het plan. Het hemelwater wordt bovengronds afgekoppeld van het vuilwater. Op, aan, onder en in de bebouwing zijn mogelijkheden om diverse duurzaamheidsmaatregelen op te nemen ter bevordering van natuur inclusief bouwen. Bij de uitvraag van de gemeente aan de ontwikkelende partijen wordt met name gevraagd om bij het ontwerp van de nieuwbouwwoningen op de ecologische duurzaamheid in te spelen.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief past binnen het ambitieniveau van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid.

3.4.5 Groenbeleidsplan gemeente Drimmelen

Toetsingskader

In het groenbeleid geeft de gemeente Drimmelen kaders aan voor bescherming, kwaliteitsverbetering en nieuwe ontwikkelingen van groen in de gemeente Drimmelen. Door ontwikkelingen in de openbare ruimte aan deze kaders en uitgangspunten te toetsen, wordt op een eenduidige wijze gewerkt aan het behouden en uitbreiden van het blauwgroene imago van de gemeente.

De gemeente kiest ervoor om zich in de woonwijken te richten op de bevordering van meer algemeen voorkomende soorten, die iedereen aanspreken, (bijna) geen overlast geven en geen uitzonderlijke eisen stellen aan hun leefomgeving. Bij de keuze van beplanting gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten, met verschillende bloeitijden/bloeiwijze, vruchten/zaden en bladkleur. Daarnaast zal bij voorkeur meer gebruik gemaakt worden van onderbeplanting en vaste planten voor het maken van een geleidelijke overgang van gazon naar heestervakken.

Kansen liggen er op het gebied van luchtkwaliteit en waterberging. Groenblauwe netwerken maken de openbare ruimte duurzaam, veerkrachtig en klimaatbestendig. Binnen het groenbeleid kan worden gedacht aan het inrichten van retenties, of bij het bepalen van soorten te kiezen voor droogte minnende soorten. Deze soorten behoeven bijvoorbeeld minder vaak bewaterd te worden.

In de grotere groenstructuren en aan de rand van de dorpen is ecologisch gezien meer mogelijk. Deze groengebieden zijn groter van omvang, vormen doorgaande structuren of sluiten aan op het groen in het buitengebied. Bij de inrichting en het beheer van deze grote groengebieden houdt de gemeente daarom rekening met ecologie en biodiversiteit. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van inheemse soorten, het ontwikkelen van bloemrijke en kruidenrijke bermen/grasvelden op locaties waar de gazons geen duidelijke functie hebben of de toepassing van glooiende oevers langs watergangen en vijvers. In deze gebieden liggen mogelijkheden om groen aan te passen voor de doel/ambassadeursoort(en) van de gemeente Drimmelen: het oranjetipje, bijen en andere bestuivende insecten.



Bestaande groenstructuur plangebied. Bron: Groenbeleidsplan Terheijden.

In 2009 heeft de gemeente Drimmelen de Countdown 2010 ondertekend, een initiatief van de Europese Unie om de teruggang in biodiversiteit in de wereld terug te dringen. In het kader van deze actie heeft de gemeente Drimmelen het oranjetipje als ambassadeursoort voor de gemeente aangewezen. Met als doel het oranjetipje meer onder de aandacht te brengen in de gemeente en daarmee ook de noodzaak van biodiversiteit. In de afgelopen jaren is het oranjetipje op steeds meer locaties in de gemeente gezien (Bron: Waarneming.nl), maar nog niet alle kansen hiervoor zijn optimaal benut. Daarom worden maatregelen genomen om de verspreiding binnen de gemeente te verbeteren.

Beoordeling

De locaties F- en E-veld zijn omzoomd door behoudenswaardige, grote bomen. De bomen zijn beeldbepalend voor de wijk. Ze zorgen voor samenhang, herkenbaarheid, continuïteit en een groen beeld van de wijk. Behoud van de bestaande groenstructuur staat voorop. De onderbeplanting draagt bij aan het groenbeeld. Wel is op den duur onderhoud nodig om een goede kwaliteit te behouden.

Het groen is aaneengesloten en er is voldoende ruimte om speelvoorzieningen of andere voorzieningen te realiseren. Een deel van de openbare ruimte wordt te zijner tijd samen met de toekomstige bewoners ingericht.

De gemeente Drimmelen wil het groen afstemmen op een goede biodiversiteit (soortenrijkdom) voor aantrekkelijke plantensoorten en kleine zoogdieren, insecten (met name oranjetipje, bijen en andere bestuivende insecten), vlinders en amfibieën. Voorbeelden van soorten voor het oranjetipje en kruisbesuivers zijn pinksterbloem, look-zonder-look en andere kruisbloemigen, nectar- en stuifmeelplanten, vlinderbloemigen, klokjes en korenbloemen. Bij de inrichting van het openbare groen wordt rekening gehouden met de bestaande situatie zoals hoog-laag, nat-droog. Een goede afwisseling van inheemse soorten en typen beplanting is van belang (boom-struik-kruidlaag, maar ook bloeitijd, kleur, groeiwijze en bladsoort). Tevens wordt rekening gehouden met nestgelegenheden.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief past binnen het ambitieniveau van het integraal groenbeleidsplan en zal bij de verdere uitwerking van het plan zijn definitieve invulling krijgen.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- licht;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRVs), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door Milon is in juli 2019 een historisch- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Uit het historisch onderzoek is gebleken dat de locatie omstreeks 1900 in gebruik was als agrarisch gebied. De eerste bebouwing in de directe omgeving is gerealiseerd rond 1999. Het te onderzoeken gebied is tot op heden nog onbebouwd geweest. Op het perceel hebben geen potentieel bodembelastende activiteiten plaatsgevonden. Derhalve is conform NEN 5740 de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een grootschalige onverdachte locatie.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er zijn licht verhoogde concentraties lood in de bovengrond en de ondergrond aangetroffen en in het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium gevonden. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen herontwikkeling van de gronden.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.

- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beleid gemeente Drimmelen

De gemeente Drimmelen heeft met het 'Water- en rioleringsplan Drimmelen 2018-2022' het waterbeleid van de gemeente vastgelegd. Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen de gemeente Drimmelen wordt aangesloten op de (druk)riolering of een alternatieve voorziening die voldoet aan de eisen van de Regeling lozen afvalwater huishoudens. Dit wordt afgedwongen door ongezuiverde lozingen op oppervlaktewater en in de bodem in principe niet toe te laten. Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater gescheiden worden verwerkt van het afvalwater. Bij de verwerking van hemelwater wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' als voorkeursvolgorde aangehouden. Concreet betekent dit dat overtollig hemelwater bij voorkeur lokaal wordt hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. Indien dat niet mogelijk is, wordt het hemelwater rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater of aangesloten op een regenwaterriolering. Belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie met schoon water wordt daarmee beperkt. Bij drukriolering is het niet toegestaan om hemelwater op het drukriolering aan te sluiten.

In het WRP zijn in bijlage 5 de voorwaarden en ontwerpeisen opgenomen die gelden voor ontwikkelingen, werkzaamheden of nieuwbouwlocaties. Ten aanzien van klimaatverandering staat hierin het volgende omschreven:

"In verband met de verwachte klimaatverandering moet elke nieuwe voorziening doorgerekend worden met een regenwaterbelasting die overeenkomt met een bui 09 uit de Leidraad Riolering (29 mm in een uur). Hierbij mag geen water-op-straat optreden. Ook dient een doorkijk met bui 10 (36 mm in drie kwartier) te worden gegeven.

Bij de ontwerpberekeningen van open waterbergingen (bijvoorbeeld wadi's) geldt dat deze niet mogen overstromen bij een belasting van bui $T=100$ ".

Beoordeling

Milon heeft in januari 2021 een watertoets uitgevoerd op de planlocatie. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten beschouwd.

Geohydrologische kenmerken

Grondwater

De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van 0,1 m+NAP. Naar opgave van de provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de onderzoekslocatie wordt voor zover bekend geen grondwater onttrokken. In de digitale Wateratlas is te herleiden dat de locatie zich in een kwelgebied bevindt.

In de digitale Wateratlas van provincie Noord-Brabant is de gemiddelde grondwaterstand aangegeven door middel van zogenaamde grondwatertrappen. De onderzoekslocatie bevindt zich in grondwatertrap IV, dat wil zeggen dat het grondwater door het jaar heen zich gemiddeld bevindt tussen de 0,4 – 1,2 m en 0,8 – 1,2 m-mv. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 0,8 – en 1 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 1 en 1,5 m-mv.

Oppervlaktewater

In de Wateratlas van provincie Noord-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie niet is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Uit de waterkaart van waterschap de Brabantse Delta is gebleken dat nabij de onderzoekslocatie A- en B-watergangen zijn gelegen. De sloten ten westen en noorden van het plangebied zijn A- watergangen. De sloten ten zuiden van het plangebied zijn B- watergangen.

Waterbergingsopgave

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 7.203 m². Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden.

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 432 m³ (7.203 m² x 0,06 x 1). parkeervakken zijn niet meegerekend aangezien deze worden aangelegd met halfverharding.

Op de onderzoekslocatie dient respectievelijk 432 m³ hemelwater opgevangen/geïnfiltreerd te worden. Er is ruimschoots voldoende oppervlak aanwezig

om deze hoeveelheid water op te vangen en te laten infiltreren. Het totale oppervlak van de waterbergingsvoorzieningen is circa 1.850 m². Er is ruimschoots voldoende oppervlak aanwezig om deze hoeveelheid water op te vangen en te laten infiltreren in de vorm van bijvoorbeeld wadi's.

Conclusie

In dit plan is ruim voldoende gelegenheid om te voldoen aan de waterbergingsopgave. De bergingsopgave wordt gewaarborgd in de planregels.

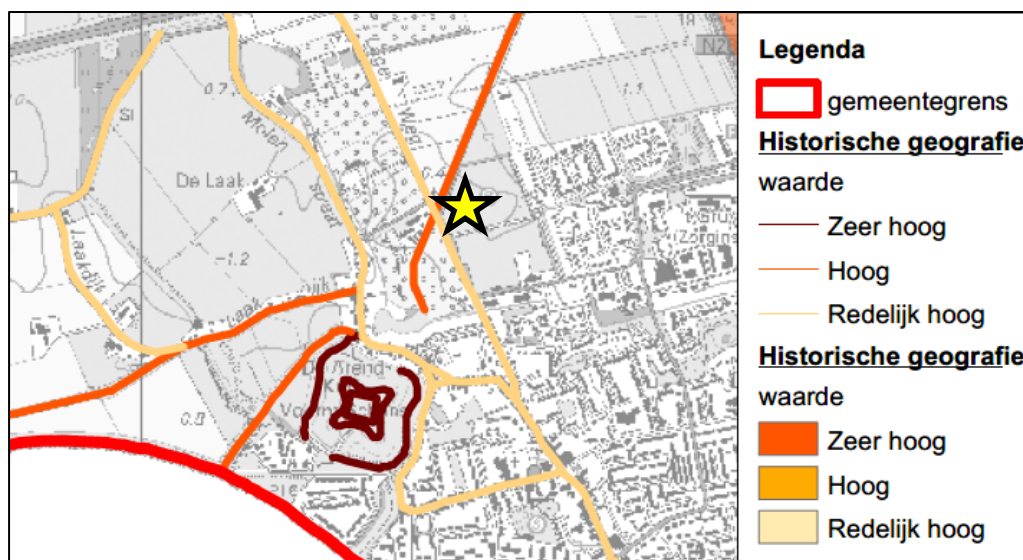
4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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 wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). 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 (steden)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

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

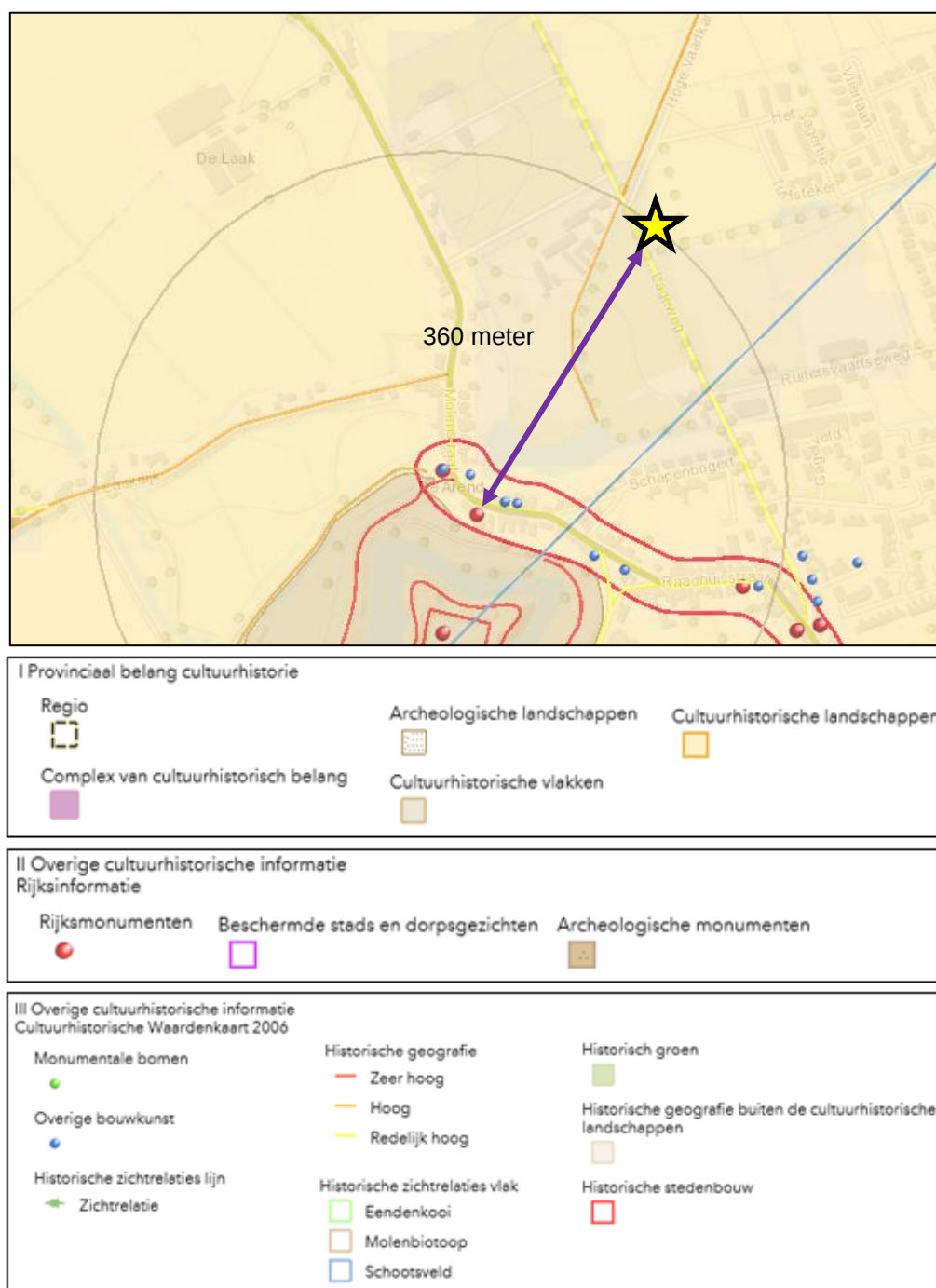


Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop het plangebied globaal is aangegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beoordeling

Uit de gemeentelijke Erfgoedkaart en de provinciale cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Baronie. De Baronie is onderdeel

van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. De Aa of Weerij en de Mark bevinden zich in het westelijk deel.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, waarop het plangebied is aangegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Het plangebied is gelegen binnen het schootsveld van het Fort Kleine Schans. Voor de schootsvelden geldt dat het beleid gericht is op het behoud en versterken van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden. Voor het bouwen en uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt dat dit geen

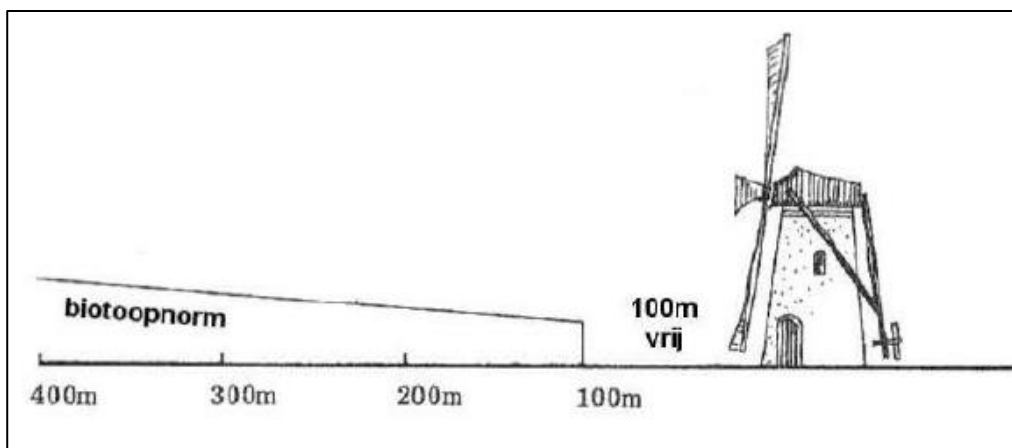
onevenredige aantasting van de herkenbaarheid mag betekenen. Het schootsveld is binnen het plangebied gelegen op gronden binnen het bestaand stedelijk gebied die reeds in gebruik zijn voor stedelijke functies, in dit geval als voetbalveld. Hoewel deze functie op zichzelf een meer open karakter in zich heeft dan een woonwijk, zal het toevoegen van woningen op onderhavige locatie geen onevenredige aantasting van het schootsveld met zich meebrengen.

De Hoge Vaartkant is een lijn met hoge historisch-geografische waarde, herinnerend aan de turfvaart die vanaf Terheijden naar het noorden liep. Een deel van de vaart is nog aanwezig als water, verder is het een onverharde weg. Het verloop ervan is nog wel duidelijk herkenbaar en kaarsrecht.

Molenbiotoop

Het zuidwestelijk deel van het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop van Molen De Arend. Deze molen bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied aan de Molenstraat. Het betreft een ronde stenen stellingmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. De molen is gebouwd in 1742 en aangewezen als rijksmonument. 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 noodzakelijk. 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.



Visualisatie molenbiotoop

De maximaal toelaatbare bouwhoogte in het plangebied kan met de volgende formule bepaald worden:

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

Waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)
 x = afstand van een obstakel tot de molen (360 meter)

- 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 (140)
- c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2
- z = askophoogte (helft van lengte gevucht (24,8 meter) + de hoogte van de stelling (7,50 meter) = 19,9 meter)

Voor de constante 'n' dient de ruwheid van de omgeving bepaald te worden. De drie ruwheidscategorieën zijn als volgt:

- Open: Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland.
- Ruw: Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftienmaal hun hoogte. Wijngaarden, maisvelden en dergelijke
- Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing (www.molenbiotoop.nl).

Gezien de ligging van de molen aan de dorpsrand en het uiteenlopende karakter van deze rand is een algemene benadering niet voldoende representatief. Daarom is gekeken naar de ruimte die globaal gezien tussen de molen en het plangebied ligt. Conform de huidige standaard van de biotoopformule kan het tussenliggende gebied aangemerkt worden als 'ruw'. Daarom wordt $n=75$ toegepast.

Tenslotte dienen in de maximaal toelaatbare hoogte de aanwezige hoogteverschillen in het terrein verwerkt te worden. Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is het niveau van de weg ter hoogte van de molen bepaald op 2,10 + NAP. Het E-Veld ligt op 0,1 m + NAP. Daarom kan in ieder geval rekening gehouden worden met een correctie van 2 m + NAP bij het bepalen van de maximale bouwhoogte. Mogelijk wordt het plangebied nog opgehoogd.

De formule wordt als volgt ingevuld: $H(x) = 360/75 (4,8) + ((0,2 \times 19,9) = 3,98) = 8,78$ m

Omdat de molen 2 meter hoger staat dan het plangebied, is een maximale bouwhoogte toegestaan van 10,78 m. Op deze locatie zijn tiny houses voorzien van maximaal 2 bouwlagen (maximaal 7 meter). Een bouwhoogte van 10,78 m wordt bij lange na niet gehaald.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige consequenties voor de cultuurhistorische waarden van de regio. De berekening van de formule ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wijst uit dat de gewenste tiny houses zijn te verenigen.

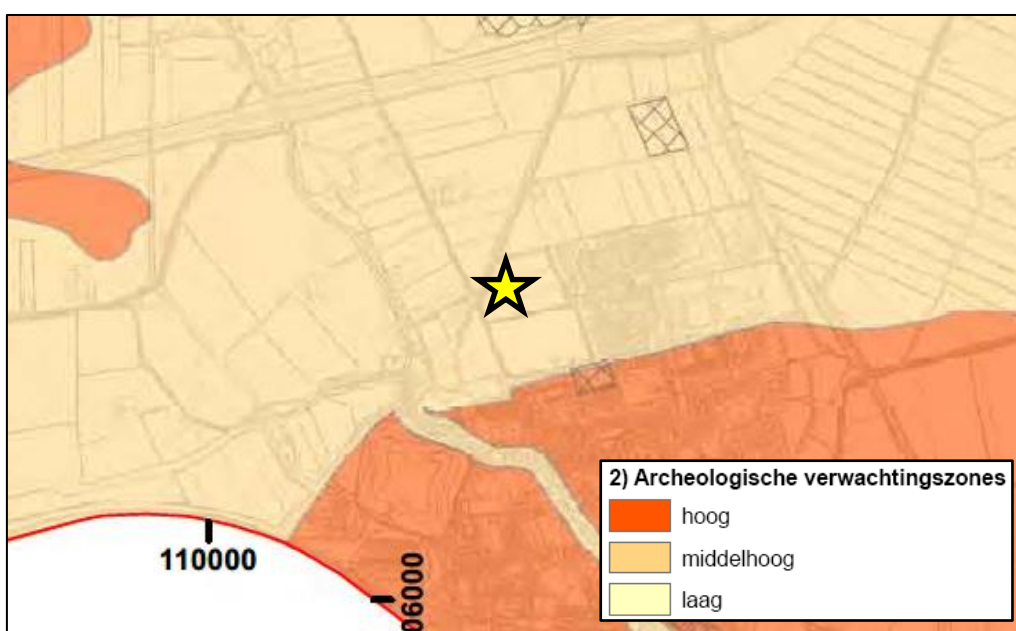
4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in februari 2013 beleid vastgesteld met betrekking tot archeologie. Het archeologiebeleid bestaat uit de archeologieverordening, nota archeologie en de archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart is gebaseerd op de eerder genoemde archeologische waarden en verwachtingenkaart van de Erfgoedkaart. Op de beleidskaart zijn de verschillende archeologische verwachtingszones weergegeven met bijbehorende vrijstellingsgrenzen die betrekking hebben op het al dan niet rekening moeten houden met mogelijk aanwezige archeologische resten.



Archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen. Met een gele ster is het plangebied aangegeven.

Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen is het plangebied aangeduid als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen niet zijn toegestaan indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter en het plangebied een oppervlakte heeft van 1.000 m² of meer. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Onderhavig plan overschrijdt beide grenswaarden.

Door Oranjewoud is in augustus 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 van deze toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit deze rapportage besproken.

Voor het plangebied is reeds in 2009 een bureauonderzoek uitgevoerd en deels een Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase. Hoewel het rapport verouderd is, is de bodemtechnische informatie bruikbaar. De bodemopbouw is eenduidig en is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplangebied. Onder de bouwvoor is een pakket veen aanwezig met daaronder een de C-horizont zonder bodemvorming. Dit duidt erop dat het gebied in een lager gelegen gebied ligt dat minder aantrekkelijk was voor menselijk gebruik in het verleden dan de hoger gelegen zones in de directe omgeving.

Conclusie

Door middel van archeologisch veldonderzoek is aangetoond dat de kans op archeologische sporen klein is. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Drimmelen, met een selectiebesluit vastgesteld. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' zal worden verwijderd ter plaatse van het plangebied. Het initiatief is aanvaardbaar met betrekking tot het aspect archeologie.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Biesbosch', dat is gelegen op een afstand van 7,75 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Als bijlage 5 is een AERIUS-berekening (d.d. 21 januari 2021) toegevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekening kan geconcludeerd worden dat bij de te beschermen gebieden geen relevante bijdrage (0,00 mol/ha/jaar) aan stikstofdepositie berekend wordt. Aangezien geen significante negatieve effecten mogen worden verwacht, vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planrealisatie.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is in juli 2019 een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6 van deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen beschermde flora aanwezig zijn. De aanwezige houtopstanden zijn, door de ligging van de planlocatie

binnen de bebouwde kom van Terheijden, niet beschermd door de Wet natuurbescherming.

Onderstaand zijn de conclusies voor de soortenbescherming weergegeven.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet te verwachten in het plangebied. Wel foerageren vleermuizen mogelijk boven het plangebied. Negatieve effecten van de voorgenomen plannen op de instandhouding van de vleermuizen zijn niet te verwachten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Overige zoogdieren

Verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren zijn niet te verwachten in het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Vogels

Jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels zijn in het plangebied niet te verwachten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Binnen de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grootweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten.

Vissen

Beschermde vissen zijn in het plangebied niet te verwachten door het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Reptielen

Beschermde reptielen zijn in het plangebied niet te verwachten door het ontbreken van een geschikt leefgebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Amfibieën

Beschermde amfibieën zijn in het plangebied niet te verwachten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelde dieren zijn in het plangebied niet te verwachten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Nader onderzoek of een ontheffing van de Soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de Soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke

ontwikkelingen is hierop van toepassing. Hiermee voldoet onderhavig plan aan de Wet natuurbescherming en kan het plan doorgang vinden.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- 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).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het planvoornemen betreft het oprichten van geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (woningen). Voor de nabijgelegen Lageweg en Molenpad geldt een snelheidsregime van 60 km/u, waardoor het plangebied is gelegen in de wettelijke

onderzoekszone deze weg. Formeel dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de op te richten woningen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De Roever Omgevingsadvies heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai opgesteld. De rapportage daarvan is toegevoegd als bijlage 7. Onderstaand worden de resultaten besproken.

De geluidbelasting op de gevels van de gewenste woningen/appartementen bedraagt voor zowel de Lageweg als het Molenpad minder dan 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt daarmee niet overschreden. Een hogere waarde procedure is niet nodig.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woningen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering dan maximaal $54 - 33 = 21$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in het kader van nieuwbouw in vrijwel alle gevallen behaald. Aanvullende voorzieningen zullen hiervoor niet nodig zijn. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Ter plaatse van de nieuwe woningen is een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen rekening met elkaar te worden gehouden. Door het aanbrengen van een zone tussen deze bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw, zorgfuncties) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging en/of uitbreiding van een (nieuw) bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). In de brochure zijn (indicatieve) richtafstanden opgenomen.

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. De gemeente Drimmelen streeft in dergelijke gebieden naar functiescheiding. Afgezien van enkele bedrijven komen er vrijwel alleen woningen voor. Onderhavig plan maakt de bouw van 53 woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project

voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Ten zuiden van het plangebied liggen de velden van SV Terheijden. Voor een veldsportcomplex met verlichting hanteert de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' een richtafstand voor het aspect geluid van 50 meter (SBI-2008 code 931G). De beoogde nieuwbouw ligt deels binnen deze richtafstand. Aangegeven dient te worden wat de akoestische effecten van de buitensportactiviteiten op de nieuwe woningen zijn.

Ten noorden van het plangebied ligt schietbaan 'Willem Tell'. Dit is een binnenschietbaan waar met geweren en pistolen wordt geschoten. Voor deze inrichting hanteert de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' een richtafstand voor het aspect geluid van 200 meter. Het plangebied ligt binnen deze richtafstand.

Sportpark SV Terheijden

De Roever Omgevingsadvies heeft in januari 2021 een akoestisch onderzoek industrielawaai opgesteld om het effect van de voetbalvereniging op de woningbouw te onderzoeken. De rapportage daarvan is toegevoegd in bijlage 8. Onderstaand worden de resultaten besproken.

Langtijdgemiddelden

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen ruimschoots aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat het plan niet voor een belemmering van het sportpark kan zorgen. Uit het onderzoek is gebleken dat niet aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk/gewenst. Er wordt wel voldaan aan stap 3 uit de Handreiking. Uit het onderzoek van De Roever Omgevingsadvies blijkt dat een gevelwering van 20 dB (dit wordt geëist vanuit het Bouwbesluit bij nieuwbouw) ruim voldoende is om een acceptabel woon- en verblijfsklimaat binnen de gewenste woningen/appartementen te kunnen waarborgen.

Maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat er voor toetsing aan het Activiteiten geen relevante piekgeluiden aanwezig zijn. Gesteld kan worden dat het plan niet voor een belemmering van het sportpark kan zorgen. Uit het onderzoek is gebleken dat niet aan de richtwaarden uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan. De Roever heeft diverse maatregelen beschouwd. Wanneer de gevelwering dusdanig geluidwerend wordt uitgevoerd (dit varieert per toetspunt), is een acceptabel woon- en verblijfsklimaat, in het kader van piekgeluiden, ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen gewaarborgd.

Schietclub Willem Tell

De Roever Omgevingsadvies heeft op basis van het milieudossier gemotiveerd dat het akoestisch effect van de schietclub het woon- en leefklimaat niet verstoort.

Uit een akoestisch onderzoek van februari 2003 van de schietvereniging Willem Tell blijkt dat ter plaatse van woningen aan de Vlierlaan 31 en de Mattenbies 12, gelegen op 170 m, respectievelijk 250 m, ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden. Het plangebied met de gewenste woningen/appartementen is op een afstand van circa 200 meter gelegen van de schietvereniging Willem Tell. Op basis van bovenstaande rekenresultaten kan gesteld worden dat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen binnen het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden kan worden voldaan.

Conclusie

Voor diverse geveldelen wordt niet voldaan aan de langtijdbeoordeling gemiddelden, noch wordt voldaan aan de maximale geluidniveaus uit de VNG-uitgave. Het bouwbesluit eist een minimale gevelwering van 20 dB, waarmee gesteld kan worden dat de gevelwering in alle gevallen zorgt voor een acceptabel woon- en verblijfklimaat binnen de nieuwe woningen/appartementen. Het plan vormt geen belemmering voor de voetbalvereniging. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is geborgd.

Het plan vormt geen belemmering voor de schietvereniging en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen is gewaarborgd.

4.9 Lichthinder

Toetsingskader

De toelichting van het bestemmingsplan bevat een paragraaf over de wijze waarop in de juridische regeling is omgegaan met het aspect licht. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 onder d Bro. In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Awb. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Er vindt, uitzonderingen daargelaten, geen directe vertaling plaats van het aspect licht in de juridische regeling van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel moet in de planvorming rekening worden gehouden met het aspect licht in relatie tot toegelaten functies.

Beoordeling

Met onderhavig plan worden lichtgevoelige objecten toegevoegd nabij een bestaande lichtbron. Toine Adams Advies heeft een lichthinderonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten en conclusies besproken. De rapportage is toegevoegd in bijlage 9.

De meetresultaten laten zien dat de lichtuitstraling van de schijnwerpers richting Veld E lichthinder grensoverschrijdend is. De gemeten lichtsterkte (I) van de sportveldverlichting overschrijdt op de meeste meetlocaties de vastgestelde grenswaarde voor de lichtsterkte van 10.000 Candela tot aan een maximaal gemeten waarde van 73.947 Candela. De gemeten verticale verlichtingssterkte op alle meetpunten blijft onder gegeven grenswaarde van 10 lux.

Vanwege de gemeten overschrijdingen van de lichtintensiteit wordt gesteld dat het naar achteren verplaatsen van woningbouw, dus een grotere afstand tot de lichtmasten, niet leidt tot een acceptabele lichtsterkte die binnen gestelde normwaarden valt. Als besloten wordt om woningen te bouwen op veld E dient rekening gehouden te worden met het aanpassen van de veldverlichting enerzijds (aanpassen richthoeken, tilthoeken en aanbrengen afscherming) en de positionering van de bebouwing anderzijds. Daarnaast kunnen oplossingen gevonden worden in het aanbrengen van blinde gevels en/of hoog opgaande begroeiing aan te brengen tussen de sportvelden en de bebouwing.

Overweging lichthinder

Uit lichthinderonderzoek blijkt dat de veldverlichting op het trainingsveld van SV Terheijden nadelige effecten heeft op het woonklimaat van de woningen op het E-veld. Om deze reden zal de gemeente met de SV Terheijden in contact treden om de lichtmasten, die de lichthinder op het E veld veroorzaken, te vervangen.

Conclusie

De gemeente maakt afspraken met SV Terheijden omtrent het aanpassen van de verlichting rond het B-veld ten zuiden van het plangebied.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico is een inrichting met een propaantank van 3 m³ aan de Lageweg 35. In paragraaf 3.4.1 van het Activiteitenbesluit en de – regeling zijn eisen opgenomen over de opslag van propaan in tanks. De aan te houden afstanden van

- een opslagtank met propaan;
- het vulpunt van een opslagtank met propaan en
- de opstelplaats van de tankwagen;

tot buiten de inrichting gelegen (beperkt) kwetsbare objecten bedragen zoals aangegeven in onderstaande tabel, indien het een propaantank van kleiner dan of gelijk aan 5 m³ betreft.

De afstand van de opslagtank, het vulpunt en de opstelplaats van de tankwagen van de inrichting aan de Lageweg 35 bedraagt ten minste 50 meter tot de dichtstbijzijnde, beoogde woningbouw binnen het plangebied. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstanden zoals vermeldt in het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project.



Uitsnede van de risicokaart. Met een gele ster is het plangebied aangeduid.

Inhoud tank	Bevoorrading ≤ 5 x/jaar	Bevoorrading > 5 x/jaar	gebouw voor minderjarigen, ouderen, zieken of grote aantallen
≤ 5 m ³	10 meter	20 meter	25 meter

Veiligheidsafstanden artikel 3.28 Activiteitenbesluit

4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. 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 I, II en III van de Regeling basisnet 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 het Bevt 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.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied ligt op circa 500 meter van de Rijksweg A59. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied geen vaar- of spoorwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn de risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Volgens de referentieaantallen conform de website van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, vinden transporten plaats in de categorie GT4 (zeer toxische gassen), hetgeen een stofgroep is die een invloedsgebied heeft van $> 4\text{ km}$. Om die reden dient op basis van artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Men hoeft uitsluitend rekening te houden met toxische scenario's. Veiligheidsvoorschriften bij toxische scenario's zijn opgenomen in het standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Een standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant is een afdoende verantwoording van de veiligheidsrisico's. Dit standaardadvies inclusief de standaard verantwoording van het groepsrisico is als bijlage 10 toegevoegd aan de toelichting. Ook het advies van de Brandweer (23 november 2020) specifiek ten aanzien van de woningbouwontwikkeling wordt ter harte genomen (bijlage 11). Het advies was gericht op een goede bereikbaarheid van het E-Veld bij calamiteitenbestrijding. Er worden derhalve twee calamiteitenroutes vanaf/naar de Hoge Vaartkant aangelegd. Verder zal, in verband met de aanwezigheid van een (half)verdiepte parkeergarage, worden onderzocht op welke wijze voldaan kan worden aan de eis van een bluswatervoorziening B-water binnen 40 meter van het appartementengebouw.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Het advies van de brandweer inzake calamiteitenbestrijding wordt voor kennisgeving aangenomen.

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat op circa 675 meter ten oosten van het plangebied buisleidingen zijn gelegen voor het transporteren van gas. Deze leidingen worden beheerd door de gasunie. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot de pijpleidingen, kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn voor het plan in het kader van het aspect buisleidingen en externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een 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 een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 53 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het plangebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- 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.

Beoordeling

Ter plaatse van de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

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.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van een grasveld waarop maximaal 53 woningen worden gerealiseerd. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer; een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen; of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld. Deze notitie is toegevoegd als bijlage 12 van de toelichting. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig project geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling, toegevoegd als bijlage 12 bij de toelichting, volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels 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.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 '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.

Artikel 2 '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.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 '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. Een gebouw voor collectief gebruik, met een maximale omvang van 30 m² is toegestaan binnen de aanduiding 'gebouw collectief' binnen de groenbestemming. Tevens zijn moestuinen toegestaan binnen de groenbestemming.

Artikel 4 'Verkeer – verblijfsgebied'

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

Artikel 5 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van maximaal 53 woningen. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Grondgebonden woningen zijn overal toegestaan. Daarnaast is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen op de plek waar gestapeld wonen verplicht is. Tevens zijn er specifieke regels opgenomen voor het bouwen van tiny houses ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'tiny house'. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Bij de tiny houses worden geen bijgebouwen toegestaan. Een gevellijn is opgenomen ter plaatse van bouwvlak 2, ter realisatie van een alzijdige uitstraling naar de openbare ruimte. Een parkeergarage is toegestaan ter plaatse van bouwvlak 3.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 'Anti-dubbeltelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 7 'Algemene bouwregels'

In dit artikel is bepaald welke regels er gelden voor bestaande bouwwerken en eventuele herbouw en is bepaald hoe ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' moet worden omgegaan met ondergeschikte bouwdelen. Hieronder vallen onder meer plinten, pilasters, kozijnen, overstekende daken en reclame uitingen.

Artikel 8 'Algemene gebruiksregels'

In dit artikel is opgenomen welke activiteiten onder het strijdig gebruik worden verstaan.

Artikel 9 'Algemene aanduidingsregels'

In dit artikel zijn bepalingen voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen ter bescherming van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement.

Artikel 10 'Algemene afwijkingsregels'

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen in een bouw-, aanduidings- en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 11 'Algemene wijzigingsregels'

In dit artikel is opgenomen ten behoeve van welke onderdelen van een plan het bevoegd gezag het plan kan wijzigen.

Artikel 12 'Algemene procedureregels'

In dit artikel is bepaald welke procedure van toepassing is wanneer een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast.

Artikel 13 'Overige regels'

In dit artikel wordt de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren van toepassing verklaard als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 14 '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.

Artikel 15 'Slotregel'

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Terheijden E-Veld".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 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 en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. De gemeente is eigenaar van het plangebied en zal de bouwkavels zelf uitgeven. Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor het E-veld te Terheijden vastgesteld. De grondexploitatie leidt tot een verwacht positief resultaat.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Informatiebijeenkomst

Op 22 januari 2020 organiseerde de gemeente een inloopbijeenkomst over het voorontwerp bestemmingsplan E-veld Terheijden. Ongeveer 60 geïnteresseerden lieten zich informeren over het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

De bezoekers waren positief over de duurzaamheidsambities, de hoeveelheid groen en de ruime opzet van de wijk. Men was ook te spreken over de mix van woningtypes. Er bestond twijfel over het gebruik van deelauto's. Mogelijk geïnteresseerde kopers vonden de tuinen klein. Ook zijn er vragen gesteld over de verkeersgeneratie, privacy en de mogelijkheden voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Bovendien kan de gemeente ervoor kiezen om conform de gemeentelijke inspraakverordening een voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een reactie geven op het plan.

In het kader van de inspraak en wettelijk vooroverleg heeft het voorontwerp bestemmingsplan E-veld Terheijden van 24 januari 2020 tot en met 5 maart 2020 ter visie gelegen in het gemeentehuis van gemeente Drimmelen. Het document is ook digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 23 november 2020 heeft de brandweer advies inzake het aspect externe veiligheid uitgebracht over het E-veld. Dit advies is opgenomen als bijlage 11. De brandweer concludeert dat aan de eisen met betrekking tot de bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd wordt voldaan mitsdien het E-Veld via een tweede onafhankelijke aanrijroute kan worden benaderd. In het stedenbouwkundig plan wordt daarmee rekening gehouden door twee calamiteitswegen naar/van de Hoge Vaartkant aan leggen. Bij de aanleg worden de eisen van de brandweer in acht genomen.

De 'Nota verwerking inspraak en wettelijk vooroverleg' is toegevoegd als bijlage 13 van de toelichting. De vooroverlegreacties van de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de veiligheidsregio Midden- en West Brabant hebben eveneens niet tot inhoudelijke wijzigingen van het plan geleid.

Tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn inspraakreacties ontvangen. Mede naar aanleiding hiervan is het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan aangepast.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan “Terheijden E-veld” te Terheijden heeft van 18 februari tot 1 april 2021 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Drimmelen. Het plan kon tevens digitaal worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan.

In een zienswijzennota zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat. De ‘nota zienswijze’ is toegevoegd als bijlage 14. De ingekomen zienswijzen zijn toegevoegd als bijlage 15. Beide documenten zijn geanonimiseerd. De ingekomen zienswijzen hebben niet tot inhoudelijke wijzigingen geleid.

7.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan Terheijden E-Veld is aan de raad aangeboden voor vaststelling tijdens de raadsvergadering van 3 juni 2021.

