

Gemeente Drimmelen: Molenweel, Terheijden

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Molenweel, Terheijden voorziet in de ontwikkeling van 61 woningen. Deze ontwikkelingen vinden plaats als uitbreiding van de kern Terheijden in de gemeente Drimmelen.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

De gronden waarop de woningbouw ontwikkeling voorzien is liggen binnen de aanduiding gemengd landelijk gebied zoals beschreven en opgenomen in de Interim omgevingsverordening (hierna: IOV). De regels van de IOV hebben als uitgangspunt dat er geen woningen in het gemengd landelijk gebied ontwikkeld worden, behalve onder bepaalde voorwaarden. Het onderhavig bestemmingsplan kan geen doorgang vinden zolang het werkingsgebied gemengd landelijk gebied hier van toepassing is.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van het bestaand stedelijk gebied voorzien in de IOV. Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen.

1.3 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van het bestaand stedelijk gebied in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er zijn 8 reacties ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzings in de IOV.

1.4 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing STD

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Molenweel, Terheijden en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat de wijziging van de begrenzing van het werkingsgebied Stedelijk gebied nodig is voor een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening. In de volgende paragraaf gaan wij hier verder op in en in paragraaf 1.6 wordt ingegaan op de ingediende reacties.

1.5 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Molenweel, Terheijden (STD)

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Molenweel, Terheijden komen wij tot een positief oordeel. De wijziging is nodig voor een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening, waar in deze paragraaf dieper op in wordt gegaan. Door wijziging van de werkingsgebieden wordt gekomen tot een doelmatige uitvoering van de IOV.

1.5.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende aannemelijk gemaakt dat er binnen 'Stedelijk gebied' geen ruimte meer bestaat om de benodigde woningbouw opgaven te accommoderen. De kern Terheijden heeft de afgelopen jaren op verschillende plekken binnen stedelijk verdicht. Daardoor zijn er geen binnen stedelijke locatie meer beschikbaar. Om toch te kunnen voldoen aan de woningbehoefte heeft de gemeente in de omgevingsvisie, vastgesteld 2021, in aanvulling op de "aanvulling op de structuurvisie uit 2013", vastgesteld in 2020, uitbreidingslocaties voor het dorp aangewezen.

1.5.2 Lagenbenadering

De afweging voor de locatie van de woningbouw is gebaseerd op de lagenbenadering, zoals beschreven in de Interim Omgevingsverordening (IOV), artikel 3.7. Bij de lagenbenadering moeten de ondergrond, de netwerklagen en de bovenste lagen, zoals beschreven in de IOV, in overweging worden genomen. Voor het dorp Terheijden betekent dit specifiek dat bij het bekijken van de onderste laag er geen belemmeringen zijn op het gebied van bodem, grondwater en archeologische waarden, zowel uit de toelichting waar de onderzoeken op deze lagen zijn beschreven, als uit de IOV kaartlagen.

Daarnaast is er gekeken naar de infrastructuur, het natuurnetwerk, het energienetwerk en de waterwegen. Vanuit deze lagen is de locatiekeuze goed te onderbouwen. De locatie bevindt zich niet in een gebied dat specifiek bestemd is voor natuur. Bovendien lijkt de locatie vanuit het oogpunt van infrastructuur goed voorstelbaar. In lijn met de verstedelijkingsstrategie wordt ingezet op inbreiding voor uitbreiding. Echter, binnen de kern zijn onvoldoende inbreidingslocaties beschikbaar, waardoor een locatie aansluitend op het bestaande stedelijke gebied in aanmerking kan komen voor eventuele woningbouw, met de kanttekening dat dit noodzakelijk is om de vereiste woningbouwaantallen te behalen.

Een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling heeft geen ingrijpende effecten op het energienetwerk. Tot slot wordt de Turfvaart binnen de woningbouwuitbreiding behouden en gebruikt als natuurlijke afronding van het stedelijk gebied. Wat betreft de bovenste laag zijn er geen cultuurhistorische of landschappelijke waarden die verloren gaan bij de ontwikkeling.

De gemeente heeft hierbij onderbouwd dat er rekening is gehouden met de verkeersafwikkeling op de locatie.

1.5.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het plan voorziet in de bouw van 61 woningen naar de woningbouwbehoefte van de gemeente Drimmelen. Als gekeken wordt naar de opzet van het plan wordt niet meer ruimte gevraagd dan benodigd.

1.5.4 Kwaliteitsverbetering

Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. Daarbij is voor de ontwikkeling Molenweel een bijdragen gedaan in het landschapsfonds van de gemeente. De hoogte van deze bijdrage is berekend volgens de afspraken rondom kwaliteitsverbetering.

1.6 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

Er zijn 4 zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het bestaand stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening. De gemeente heeft ons de concept nota van zienswijzen toegestuurd waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Hierna zijn de samenvattingen en reacties te zien van de delen van de zienswijzen die een relatie hebben met de herbegrenzing, gebaseerd op de reactie van de gemeente.

Wij beschouwen de zienswijze van

- **Reclamant 2**

als mede gericht tegen de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen locatiekeuze voor de woningbouwontwikkeling.

Samenvatting zienswijzen

1. Door de nieuwbouwplannen voor woningen schuift de grens van het stedelijk gebied telkens op en gaat steeds meer landelijk gebied verloren. De reclamant zou graag zien dat de gemeente zich houdt aan haar eigen structuurvisie die aangeeft dat de Vaartkantsevlief de grens van het dorp is en het plangebied voor Molenweel niet als potentiële woningbouwlocaties wordt beschouwd.

Reactie: De locatie is in de later vastgestelde "aanvullend op de structuurvisie" en in de omgevingsvisie van de gemeente vastgelegd als een kansrijke locatie. Daarbij handelt de gemeente naar hun eigen beleid door een ruimtelijke afweging te maken voor de locatie als potentiële woningbouwlocatie.

2. De reclamant stelt dat er met dit plan voorbij wordt gegaan aan alle schadelijke gevolgen die nieuwbouw op de natuur en flora en fauna heeft en verwijst in dat kader naar het nabijgelegen nieuwbouwplan E-veld dat in aanbouw is. Daar worden grote hoeveelheden afval/plastic, dieselaggregaten en (ongezuiverde) lozingen gezien.

Reactie: de gemeente heeft onderzoek gedaan naar de verschillende milieuaspecten en aanwezige natuurwaarden. Daarbij is de ontwikkeling bekeken vanuit de lagenbenadering, maar

is ook onderzoek gedaan naar de mogelijke schadelijke effecten van de woningbouwontwikkeling op nabijgelegen natuurgebieden. Daarin is aangetoond dat de ontwikkeling binnen wettelijk normen blijft als het gaat om stikstof. Daarnaast bevat het gebied geen beschermde functie voor de streng beschermde huismus, bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter vervult. Wel heeft het plangebied een functie voor algemene broedvogels als nestlocatie en foerageergebied en voor algemeen grondgebonden zoogdieren als leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen. Om deze redenen dient tijdens de bouwwerkzaamheden en in de permanente situatie rekening te worden gehouden met de zorgplicht (artikel 1.11, lid 1 van de Wet natuurbescherming: eenieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving). Tevens wordt geadviseerd om het plangebied biodivers en natuurinclusief in te richten. In de uitwerking van de nieuwbouwplannen wordt hiermee rekening gehouden.

Wij beschouwen de zienswijze van

- **Reclamant 5**

als mede gericht tegen de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen locatiekeuze voor de woningbouwontwikkeling.

Samenvatting zienswijzen

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de conclusie getrokken dat het aspect natuurwaarde geen planologische belemmering vormt voor het planvoornemen. Deze conclusie is onjuist omdat in het betreffende plangebied veel verschillende diersoorten en planten voorkomen die bij realisatie van de nieuwe woonwijk verloren gaan. Bovendien wordt afgevraagd of de juiste stikstofberekening (zonder bouwvrijstelling) wel is uitgevoerd.

Reactie: De gemeente geeft aan dat op 2 november 2022 de Raad van State een tussenuitspraak heeft gedaan waarbij de vrijstelling van de bouwfase is komen te vervallen. In de stikstofberekening, die voor dit plan op 7 juni 2023 is uitgevoerd, is de bouwfase al berekend. Wel is deze stikstofberekening op basis van de actuele update van de Aerius calculator (5 oktober 2023) geactualiseerd.

De gemeente geeft aan dat het gebied geen beschermde functie bevat voor de streng beschermde huismus, bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter vervult. Wel heeft het plangebied een functie voor algemene broedvogels als nestlocatie en foerageergebied en voor algemeen grondgebonden zoogdieren als leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen. Om deze redenen dient tijdens de bouwwerkzaamheden en in de permanente situatie rekening te worden gehouden met de zorgplicht (artikel 1.11, lid 1 van de Wet natuurbescherming: eenieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving).

Wij beschouwen de zienswijze van

- **Reclamant 6**

als mede gericht tegen de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen locatiekeuze voor de woningbouwontwikkeling.

Samenvatting zienswijzen

De reclamant vraagt zich of het plan op deze locatie noodzakelijk, aanvaardbaar en geschikt is en de grenzen van het effect op de omgeving, mede in relatie tot andere gerealiseerde, in aanbouw zijnde en toekomstige plannen in dit gebied, niet al zijn bereikt.

De onderbouwing van de afzonderlijke plannen richten zich hoofdzakelijk op het plan zelf waarbij de gevolgen van het enkele plan voor de omgeving worden betrokken maar door het cumulerend effect van alle plannen tezamen wordt het te belastend en onevenredig.

Dit tast de waarden van Omgevingsvisie, waaronder het landelijk en dorpse karakter van het noordelijk deel van Terheijden, drastisch aan en wordt verder afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden als de 'Kleine Schans', molen de Arend, de Vaartkantsevlies en het historische dijklint. Deze plannen veroorzaken een enorme belasting voor het noordelijke gebied van Terheijden wat een halt toe moet worden geroepen.

De reclamant vraagt zich af of de gemeenteraad de mogelijkheden heeft bekeken / onderzocht of de gronden ten oosten van plan Munnikenhof als locatie meer geschikt is.

Reactie: de maatschappelijke vraag naar meer woningen zorgt ervoor dat in sommige gemeenten gezocht moet worden naar uitbreidingslocatie om te voorzien in voldoende woningen voor de inwoners. In de komende jaren moeten in Brabant 130.000 woningen gebouwd worden. De keuze voor de woningbouw ontwikkeling op locatie Molenweel is gebaseerd op noodzaak van de ontwikkeling en mogelijke woningbouwlocaties. Daarbij is gekeken naar verschillende locaties rondom Terheijden. Uit onderzoek van de gemeente is de locatie Molenweel als meest geschikt bevonden om op kortere termijn te voorzien in de woningbouwbehoefte van de gemeente Drimmelen en daarmee ook het dorp Terheijden.

Wij beschouwen de zienswijze van

- **Reclamant 8**

als mede gericht tegen de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen locatiekeuze voor de woningbouwontwikkeling.

Samenvatting zienswijzen

De nieuwbouwplannen verstoren een uniek stuk natuur (de Weel) waarbij voor veel dieren een groot deel van hun leefomgeving wordt vernietigd. Daarnaast verdwijnt hierdoor ook flora.

Reactie: De gemeente geeft aan dat het gebied geen beschermde functie voor de streng beschermde huismus, bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter vervult. Wel heeft het plangebied een functie voor algemene broedvogels als nestlocatie en foerageergebied en voor algemeen grondgebonden zoogdieren als leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen. Om deze redenen dient tijdens de bouwwerkzaamheden en in de permanente situatie rekening te worden gehouden met de zorgplicht (artikel 1.11, lid 1 van de Wet natuurbescherming: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving).

Overwegingen

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Molenweel, Terheijden" meegestuurd. Op basis van deze nota zijn bovenstaande reacties geformuleerd. Wij constateren dat de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing NNB uitvoerig en zorgvuldig zijn beantwoord.

Aanvullend hierop merken wij op dat de locatie Molenweel, Terheijden volgens de lagenbenadering is beargumenteerd en voorziet in de maatschappelijke opgave om woning te realiseren.

Verder constateren wij dat het bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke landschappelijke inpassing. In het bestemmingsplan en bijlagen wordt duidelijk aangegeven dat de ontwikkeling voldoet aan het kader kwaliteitsverbetering landschap, waarbij een storting wordt gedaan in het landschapsfond. De hoogte van dit bedrag is berekend volgens het afsprakenkader.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.