

Aa

Bestemmingsplan Molenweel, Terheijden

Toelichting

GEEF DE RUIMTE
AAN GOED WONEN
IN DRIMMELEN



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **Bestemmingsplan Molenweel, Terheijden**
Toelichting

Auteur(s): Joost Nijssen & Willem van Wagenberg
Gemeente: Drimmelen
Projectnaam: Molenweel Terheijden
Projectnummer: 22047
Datum: 12 december 2024
Status: Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Leeswijzer	8
2. Planvoornemen	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	12
3. Beleidskader	20
3.1 Nationaal beleid	20
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Gemeentelijk beleid	30
4. Omgevingstoets	39
4.1 Bodem	39
4.2 Geluid	39
4.3 Luchtkwaliteit	40
4.4 Externe veiligheid	42
4.5 Geurhinder veehouderijen	45
4.6 Volksgezondheid	46
4.7 Bedrijven en milieuzonering	48
4.8 Milieueffectrapportage	50
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	50
4.10 Natuurwaarden	55
4.11 Watertoets	56
5. Juridische opzet	63
5.1 Algemeen	63
5.2 Bestemmingen	63
5.3 Gebiedsaanduidingen	64
6. Haalbaarheid	65

6.1	Financiële haalbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	65

Bijlagen	68
-----------------	-----------



1. Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan “Molenweel, Terheijden” van de gemeente Drimmelen.

1.1 Aanleiding

Zwaluwe Projectontwikkeling heeft het voornemen om een nieuwe woonbuurt te realiseren met de naam ‘Molenweel’, gelegen aan de Lageweg in Terheijden. Deze naam is afkomstig van een ‘weel’, zoals in Terheijden en omstreken oppervlaktewater wordt genoemd wat is ontstaan door een voormalige dijkdoorbraak. Zo’n weel is ten westen van het plangebied te vinden. Met de naam Molenweel, wordt dit stukje natuur die de planlocatie haar gezicht en karakter geeft benadrukt.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op agrarische gronden aan de Lageweg in de kern Terheijden. In totaal zal de nieuwe woonwijk plaats bieden aan maximaal 61 nieuwbouwwoningen verdeeld over verschillende woningtypologieën.

Het planvoornemen kan niet worden gerealiseerd op basis van de geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader.

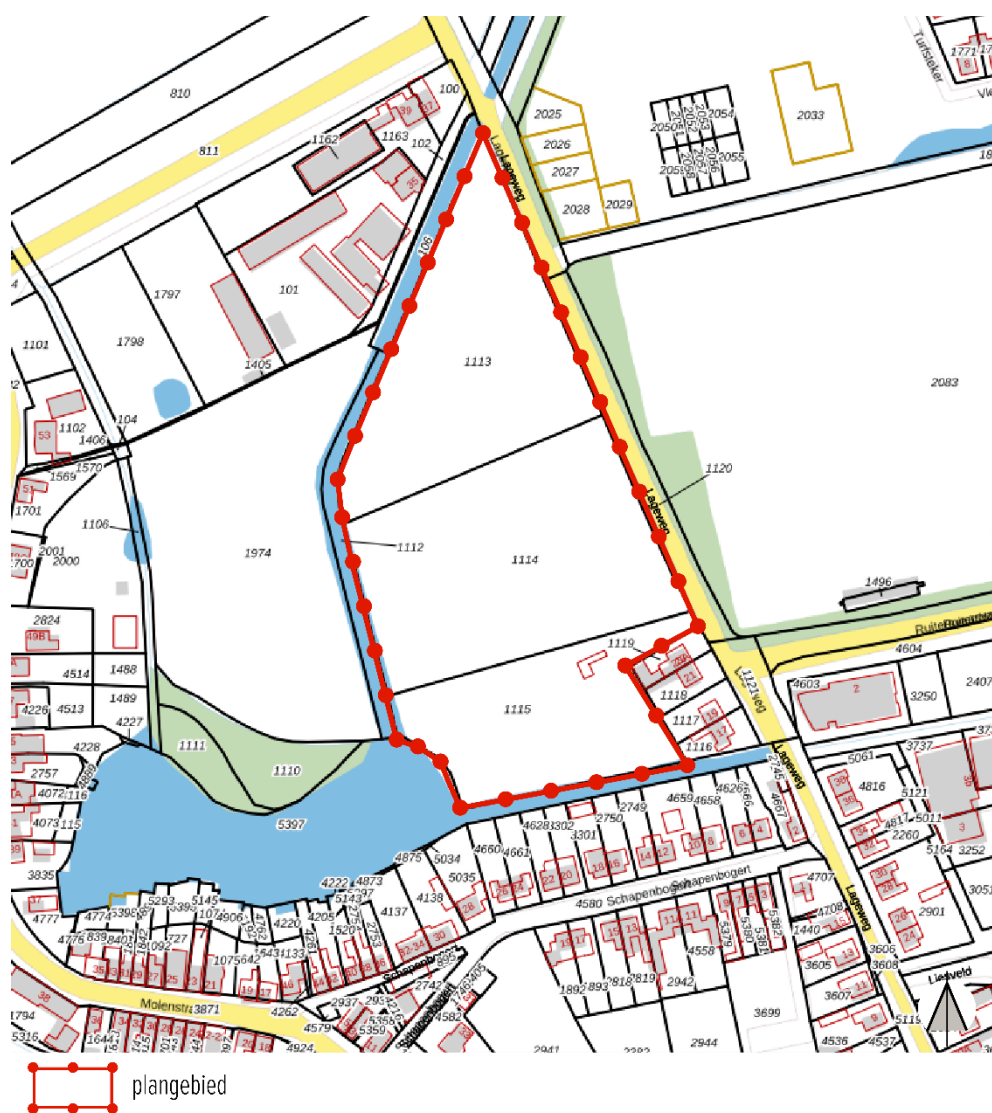
1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan noordwestelijke kant van de kern Terheijden. Figuur 1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: topografische situatie

Het plangebied staat kadastraal bekend als THD00, sectie I, nummers 1113, 1114 en 1115. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 22.130 m². Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van het plangebied.



Figuur 2: kadastrale situatie



1.3 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing start na deze inleiding in hoofdstuk twee met een uitleg van de huidige en de beoogde situatie. In hoofdstuk drie wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld. Vervolgens worden in hoofdstuk vier de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals archeologie, akoestiek en flora & fauna. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk vijf. Ten slotte wordt in hoofdstuk zes de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan toegelicht.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

De westelijke helft van de tegenwoordige gemeente Drimmelen kent een natte geschiedenis. Het riviertje de Mark stond in open verbinding met de zee waardoor het getijde vrij spel had. Dit resulteerde in een waterrijk gebied. Terheijden is begin 14^e eeuw als kerkdorp ontstaan en heeft zich als een lint gevormd langs een dijk. Dit dijkprofiel is nu nog aanwezig en vormt de hoofdstructuur van Terheijden. Onderstaande figuren tonen historische kaarten van de kern Terheijden omstreeks 1850 (links) en 1900 (rechts). De bebouwing is geclusterd langs de dijk, daaromheen liggen agrarische gronden en ten zuiden stroomt de rivier de Mark. Het plangebied voor het plan Molenweel (rood aangeduid), ligt ten noordoosten van de dijk in agrarisch gebied.



Figuur 3: historische kaarten Terheijden met aanduiding plangebied Molenweel (bron: topotijdreis.nl)

In de eerste helft van de vorige eeuw is de kern Terheijden met name aan de westelijke kant van de dijk gegroeid, richting de Mark. In de tweede helft van de 20^e eeuw heeft Terheijden vervolgens een sterke groei doorgemaakt. Rondom de oude structuren van het dorp werd planmatige woningbouw ontwikkeld.

Met de aanleg van de provinciale weg eind jaren '80 aan de oostkant van het dorp, is een groot deel van het doorgaande verkeer uit de kern geweerd. Rond diezelfde tijd is aan de zuidzijde van de kern een bedrijventerrein ontstaan. Recente uitbreiding van Terheijden vond plaats aan de noordrand. Onderstaande figuren tonen historische kaarten van de kern Terheijden omstreeks 1970 (links) en 2000 (rechts). Op deze kaarten is goed de groei van het dorp te zien. Het plangebied voor het plan Molenweel (rood aangeduid) is in al die jaren niet bebouwd geweest.



Figuur 4: historische kaarten Terheijden met aanduiding plangebied Molenweel (bron: topotijdreis.nl)

2.1.2 Directe omgeving

Molenweel ligt aan de rand van de kern Terheijden vlakbij het historische dijklint. In de directe omgeving zijn naast dit dijklint ook nog de historische molen 'De Arend' en voormalige vesting 'De Kleine Schans' te vinden. Direct ten oosten van het plangebied, aan de andere kant van de Lageweg ligt een sportpark met een aantal voetbalvelden. Daarnaast ligt het plangebied in de directe omgeving van de nieuwbouwwijken F-veld en in aanbouw zijnde E-veld. In de nabijheid van het plangebied is daarnaast kleinschalige bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een rioolbedrijf en een sociale werkplaats. Ten noorden van het plangebied is agrarische bedrijvigheid aanwezig. Figuur 5 toont een luchtfoto van het plangebied in haar directe omgeving. Op deze foto zijn onder andere het historische dijklint met molen 'De Arend' en het sportpark te zien.



Figuur 5: Molenweel in haar directe omgeving

2.1.3 Plangebied

Momenteel zijn de gronden van het plangebied in gebruik als kwekerij van sierstruiken en zijn de gronden op een aantal kleine bouwwerken na, onbebouwd. Het plangebied wordt aan de zuid, west en noordkant begrensd door water. Langs de oostzijde van het plangebied loopt de Lageweg, een fietsstraat dat het noordelijk gelegen landelijk gebied verbindt met het centrum van de kern Terheijden.

2.1.4 Ondergrond

Het plangebied aan de Lageweg ligt op relatief lagere (blauw gekleurde) gronden dan de rest van de kern Terheijden (groen en geel gekleurd). Op Figuur 6 is daarnaast goed het historische lint (Molenstraat – Raadhuisstraat) te zien. Deze weg ligt verhoogd op een dijk en vormt al honderden jaren het centrum van Terheijden. De lage ligging van het plangebied en de omgeving en de aanwezigheid van veel water geeft aan dat ter plaatse sprake is van een natte ondergrond.

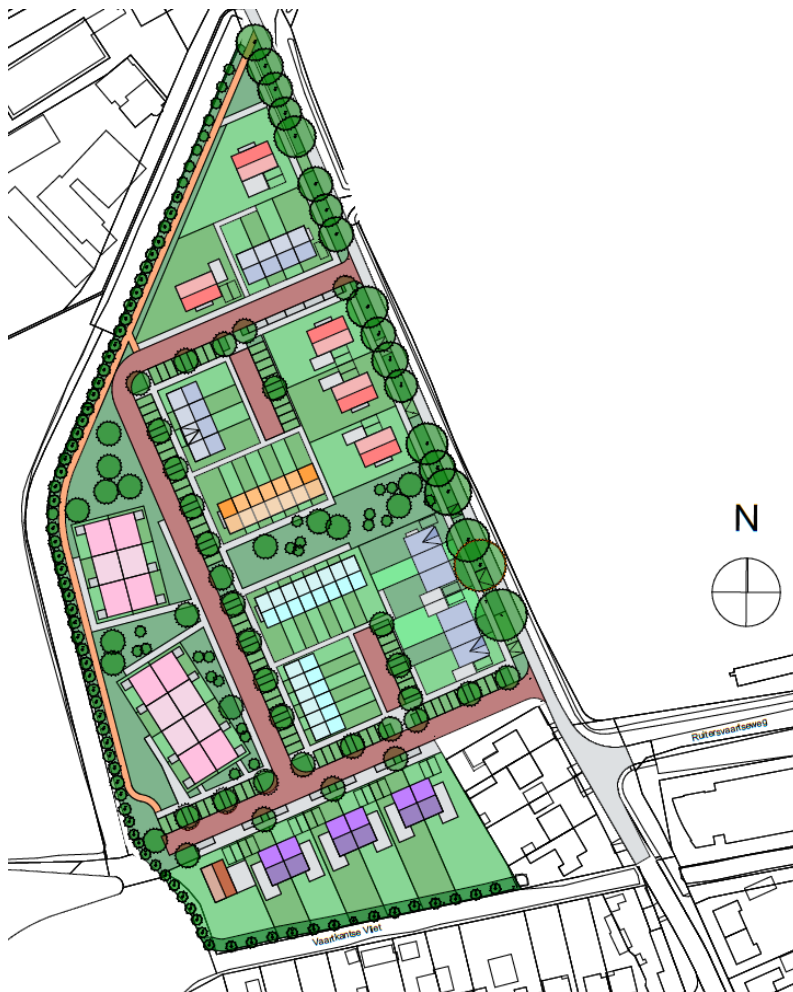


Figuur 6: hoogtekaart (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

Figuur 7 toont het stedenbouwkundige plan voor de ontwikkeling Molenweel.



Figuur 7: stedenbouwkundig plan Molenweel

Het stedenbouwkundig plan omvat maximaal 61 woningen in diverse typologieën. Langs de Lageweg worden vrijstaande en aaneengebouwde woningen voorzien. Centraal in het plangebied bestaat de bebouwing uit aaneengebouwde woningen. Binnen de twee bouwblokken aan de westzijde van het plangebied worden rug-aan-rugwoningen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een vrijstaande woning en meerdere twee-aaneengebouwde woningen gebouwd.

2.2.2 Groen en water

Het plangebied wordt groen ingericht. Zo wordt het plangebied aan de noord- en westzijde, langs de Vaartkantsevliet omgeven door een groene rand. Langs de Vaartkantsevliet wordt het jaagpad opnieuw aangelegd. Jaagpaden lagen aan weerszijden langs trekvaarten, zoals de Vaartkantsevliet. Dit is hiermee een belangrijk cultuurhistorisch element dat op deze manier weer terug in het landschap wordt gebracht. Het nieuwe jaagpad wordt halfverhard aangelegd en geeft de mogelijkheid om dicht langs de Vaartkantsevliet en de knotwilgen te wandelen. Centraal in het plangebied wordt een verdiept gelegen groenstrook aangelegd. Ter plaatse is er ruimte voor wateropvang en recreatie. Deze groenzone zal hiermee een centrale functie in de wijk vervullen.

De bestaande waardevolle beplanting van knotwilgen langs de Vaartkantsevliet en de essen langs de Lageweg worden zo veel als mogelijk behouden.

Door de relatief grote en goed verdeelde hoeveelheid groen is er voldoende ruimte in het plan voor de berging en infiltratie van hemelwater. De insteek is het creëren van zo robuust en natuurlijk mogelijke voorzieningen voor de berging van hemelwater. Men moet dan denken aan een combinatie van de (lineaire) groenstructuren en wateropvang. Natuurlijke infiltratie is het uitgangspunt, maar ondergrondse voorzieningen (zoals waterbergende wegfunderingen) worden niet uitgesloten. Hoofdstuk 4.11 gaat nader in op het wateraspect.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De realisatie van Molenweel zorgt voor een toename van de hoeveelheid verkeer ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename wordt berekend aan de hand van de CROW-publicatie ASVW 2021. De stedelijkheidsgraad heeft een effect op de verkeersgeneratie. De gemeente Drimmelen is in de classificering van het CROW aangemerkt als een “weinig stedelijke” gemeente. Daarnaast bevindt het plangebied zich in de categorie “rest bebouwde kom”. De verkeersgeneratie in een weinig stedelijke gemeente voor 61 (verschillende typen) koopwoningen wordt berekend aan de hand van paragraaf 6.3.3.2 van de ASVW 2021. De 61 koopwoningen worden verdeeld in drie categorieën: vrijstaand, twee-onder-een kap (twee-aaneengebouwd) en tussen/hoek (aaneengebouwd en rug-aan-rug woningen). De gemiddelde verkeersgeneratie is weergegeven in Tabel 1.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Koop, huis, vrijstaand	6	8,2	49,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap (twee-aaneengebouwd)	6	7,8	46,8
Koop, huis, tussen/hoek (aaneengebouwd + rug-aan-rug)	49	7,4	362,6
Totaal	61	-	458,6

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename van circa 460 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

Het plangebied wordt op twee plekken ontsloten op de Lageweg. De Lageweg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en is ter hoogte van het plangebied ingericht als fietsstraat. Een uitgevoerde verkeerstelling in de periode van 27 maart tot en met 2 april 2023 toont aan dat er gemiddeld 551 motorvoertuigen per etmaal de Lageweg ter hoogte van het plangebied passeren. Na de realisatie van Molenweel neemt het aantal motorvoertuigen toe van 551, naar 1.011 per etmaal.

Voor de voetgangers wordt er in de nieuwe situatie, achter de bestaande bomen van de Lageweg, een nieuw voetpad aangelegd die de verbinding met de Klein Ruitersvaart maakt. Ook worden er voor de nieuwe woningen aan de Lageweg meerdere inritten aan de Lageweg aangelegd die als passeerstrook kunnen worden gebruikt.

De toekomstige verkeersintensiteit van motorvoertuigen is voor de Lageweg, een erftoegangsweg met een wegbreedte van 4.10 meter, ingericht als fietsstraat met een 30 km/uur regime waarbij de inritten als passeerstrook gebruikt gaan worden en een apart voetpad aangelegd wordt, vanuit verkeerskundig- en verkeersveiligheidsoogpunt aanvaardbaar. Dat geldt ook voor de positionering van de nieuwe ontsluitingsweg ten behoeve van het nieuwbouwplan op de Lageweg ter hoogte van huisnummer 23 in relatie tot de bestaande kruising van de Lageweg met de Ruitervaartseweg.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving, moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Volgens het gemeentelijk mobiliteitsbeleid (Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028) moet voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden uitgegaan van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers. Hierbij wordt uitgegaan van het gemiddelde tussen het minimum en maximum kencijfer.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren” (2018) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Aan de hand hiervan kan de parkeerbehoefte worden bepaald. Tabel 2 bevat de berekening van de parkeerbehoefte.

Type woning	Aantal	Gemiddelde norm (p.p./woning)	Behoeft (parkeerplaatsen)
Koop, huis, vrijstaand	6	2,3	13,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap (twee-aaneengebouwd)	6	2,2	13,2
Koop, huis, tussen/hoek (aaneengebouwd + rug-aan-rug)	49	2,0	98
Totaal	61	-	125

Tabel 2: parkeerbehoefte

Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 125 parkeerplaatsen.

In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de aanleg van 102 parkeerplaatsen in het openbare gebied. Deze parkeerplaatsen zijn gelegen langs de nieuw aan te leggen straat door het plangebied en in twee parkeerkoffers. Daarnaast worden parkeerplaatsen op opritten en in garages voorzien. Voor parkeren op eigen terrein hanteert de gemeente een omrekenfactor. Onderstaande tabel toont het theoretische aantal parkeerplaatsen in relatie tot het berekeningsaantal.

Type parkeervoorziening (eigen terrein)	Aantal in plangebied	Theoretisch aantal parkeerplaatsen	Berekeningsaantal	Totaal aantal parkeerplaatsen
Enkele oprit zonder garage	2	1,0	0,8	1,6
Dubbele oprit zonder garage	6	2,0	1,7	10,2
Garage met enkele oprit	3	2,0	1,0	3,0
Garage met dubbele oprit	6	3,0	1,8	10,8
Totaal	-	-	-	25,6

Tabel 3: omreken tabel parkeren op eigen terrein

In totaal voorziet het stedenbouwkundig plan in de realisatie van 127,6 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de behoefte van 125 parkeerplaatsen.

2.2.4 Duurzaamheidsparagraaf

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in circulair bouwen, energietransitie, klimaatbestendigheid en vergroting biodiversiteit.

Circulair bouwen

Voor het bouwen van gebouwen en het aanleggen van wegen en andere infrastructuur zijn grondstoffen nodig. Van alle grondstoffen is slechts een beperkte voorraad aanwezig op aarde. Bovendien brengt het winnen van grondstoffen veel vervuiling met zich mee. Door circulair te bouwen wordt ingezet op zo min mogelijk gebruiken van nieuwe grondstoffen en het voorkomen van vervuiling door winning, transport en verwerking van de grondstoffen. Nederland wil in 2050 volledig circulair zijn.

De ontwikkeling draagt op de volgende wijzen bij aan het circulair bouwen:

- Bewust materiaalgebruik bij voorkeur (circulaire) materialen die een lange levensduur hebben en verantwoord geproduceerd zijn;
- Minder vervoersbewegingen genereren en indien mogelijk gebruik maken van lokale co-makers;
- Afvalstromen worden zoveel mogelijk gereduceerd.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

De ontwikkeling draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- De woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd, overeenkomstig de geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water, en ook niet voor het koken.
- Binnen en of buiten het plangebied wordt duurzame energie opgewekt door middel van zon- en windenergie. Het e.e.a. afhankelijk van het nog te kiezen installatieconcept;
- Alle nieuwe woningen voldoen aan BENG;
- Aansluiten bij lokale energielokaal TEC of het toepassen van warmtepompen.;
- Het aanleggen van oplaadpunten voor elektrische auto's en het toepassen van led-verlichting.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Dit plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- Bergen en vertraagd afvoeren van regenwater;
- Waterdoorlatende verharding toepassen in de openbare ruimte;
- Hergebruik regenwater voor toepassing in of rondom de woningen.



Vergroting biodiversiteit

Biodiversiteit staat voor de verscheidenheid aan gebiedseigen soorten van planten, dieren, micro-organismen en ecosystemen en zorgt voor een aantrekkelijke, inspirerende en ontspannende leefomgeving. Tot slot kan biodiversiteit bijdragen aan onze voedselproductie. Behoud en versterking van de biodiversiteit is van groot belang voor het leven op aarde - inclusief de mens. Ontwikkelingen op kleine schaal kunnen ook bijdragen aan de versterking van de biodiversiteit.

Dit plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- De woonbuurt wordt natuurinclusief ingericht. Onder andere worden nestplaatsen voor vogels en insecten gerealiseerd in de nieuwbouw. Bij voorkeur zijn deze elementen zichtbaar aanwezig;
- De erfafscheidingen van de woningen grenzend aan de openbare ruimte, zowel aan de voor- als zijkant, worden zorgvuldig en bovenal natuurinclusief vormgegeven. Denk hierbij aan groene hagen als erfafscheiding;
- Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk behouden en ingepast;
- Bij de keuze voor vegetatie binnen de woonbuurt wordt rekening gehouden met verschillende klimaatbestendige typen en soorten beplantingen met verschillende bloeitijden, vruchten, zaden en bladkleur. Daarnaast wordt rekening gehouden met de toepassing van streekeigenvegetatie.
- Zorgdragen voor bewustwording en betrokkenheid van toekomstige bewoners.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- J Beperken van klimaatverandering.
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.

- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Het plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het planvoornemen vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte en moet - in geval de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Het planvoornemen omvat de bouw van 61 woningen. Molenweel kan daarom worden gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

In 2021 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Drimmelen. Uit dit onderzoek blijkt dat de afgelopen vijf jaar het aantal inwoners in de gemeente Drimmelen is toegenomen en naar verwachting in de komende jaren nog verder toe zal nemen met ongeveer 760 huishoudens. Om deze toename in huishoudens en het actuele tekort van zo'n 750 woningen tegen te gaan, zijn er tot 2030 zo'n 1.500 extra woningen nodig. Deze kwantitatieve behoefte, en de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Drimmelen wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.3.

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

Recente woningbouwontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied van Terheijden hebben ervoor gezorgd dat er momenteel geen inbreidingslocaties beschikbaar zijn. Om aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voldoen, is ruimte aan de rand van de bebouwde kom nodig. De beoogde planlocatie komt voor uitbreiding in aanmerking vanwege de ruimtelijke situering. De locatie wordt omringd door bestaande stedelijke functies (sportvelden en (nieuwe) woonbuurten), door watergangen en bomen. De Molenstraat, het historische lint van Terheijden, vormt de ruimtelijke begrenzing van de dorpskern. Het plangebied Molenweel ligt binnen deze contour waardoor dit als een passende uitbreidingslocatie van Terheijden kan worden beschouwd.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- omgevingsvisie Noord-Brabant
- interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpogaven voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen. Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit.

Molenweel is ontworpen als een groene woonwijk gelegen aan het water. Een zo groot mogelijk aantal woningen worden op het groen en het water georiënteerd. Dit bevordert het welbehagen van de mens. Het ruime groen biedt daarnaast de ruimte voor een bovengrondse opvang van het hemelwater. Tot slot worden de woningen uitgevoerd conform de geldende energieprestatie-eisen.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer heeft hiervoor een omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 6.2.1.



Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan.

De hoofdpogaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie
- 2 werken aan een klimaatproof Brabant
- 3 werken aan een slimme netwerkstad
- 4 werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

- ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2 Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen ligt op een lage en natte locatie. Paragraaf 4.11 bevat een nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige situatie. Daarnaast wordt aangegeven op welke manier wordt voldaan aan de verplichtingen uit het gemeentelijk- en waterschapsbeleid.
- ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen leidt tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.1.4 is gemotiveerd waarom Molenweel kan worden gezien als duurzame verstedelijking.
- ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 61 nieuwe woningen.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

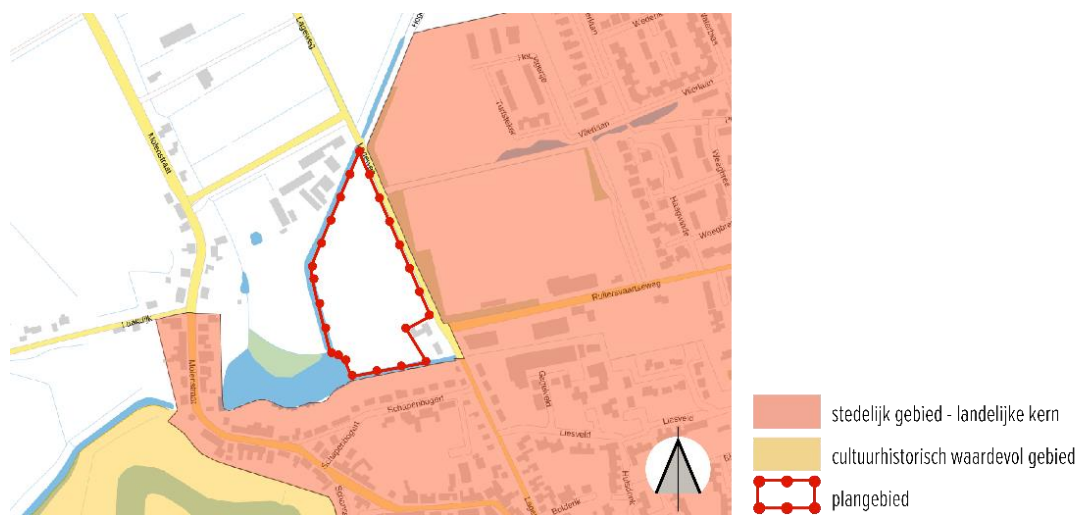
De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 1 oktober 2022) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor dit plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.4 tot en met 3.7: de toedeling van functies
- afdelingen 3.2 en 3.3: de bescherming van gebiedskenmerken
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De toedeling van functies

Het plangebied ligt buiten het stedelijk gebied, binnen het gemengd landelijk gebied.



Figuur 8: uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed (IOV Noord-Brabant)

Conform artikel 3.68 IOV zijn in het landelijk gebied in beginsel uitsluitend bestaande burger- of bedrijfswoningen toegestaan. Daar waar de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ is gelegd, kan de bebouwde kom van de aangrenzende kern onder voorwaarden worden uitgebreid (artikel 3.43 IOV). Planlocatie Molenweel kent niet de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ waardoor een grenswijziging van het werkingsgebied naar ‘Stedelijk gebied’ noodzakelijk is. Om deze reden is gedeputeerde staten verzocht over te gaan tot een grenswijziging van het werkingsgebied ‘Stedelijk gebied’.

Om aan te tonen dat de grenswijziging aanvaardbaar is, wordt getoetst aan de volgende voorwaarden:

- 1 binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is
- 2 transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort
- 3 de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken
- 4 de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied

Analyse

- ad 1 In de afgelopen jaren zijn er in de kern Terheijden meerdere woningbouwontwikkelingen gerealiseerd. Dit betreft onder andere de locaties: ‘De Weelde’, ‘Botzegge’, ‘Gruythof’, ‘Koningsveld’, ‘F- en E-veld’ en ‘Oranjeplein-Brabantstraat’. Daarnaast is een woningbouwontwikkeling aan de Markstraat in voorbereiding. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat er binnen het bestaand stedelijk gebied van Terheijden momenteel geen inbreidingslocaties beschikbaar zijn.
- Om te kunnen voldoen aan de huidige vraag en het ‘Programma Wonen 2030’ is enkel het benutten van toekomstige transformatielocaties onvoldoende om te voldoen aan de vraag. Qua uitbreidingsmogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied is aan de oostkant van de kern Terheijden nog ruimte. Deze gronden zijn in de Interim omgevingsverordening aangeduid als ‘verstedelijking afweegbaar’. Op deze gronden zijn ook al vergevorderde initiatieven die de bruikbare delen invullen met woningbouw (plan Munnikenhof). Desalniettemin is er

onvoldoende ruimte beschikbaar. Vandaar dat is gezocht naar een nieuwe passende locatie, die gevonden is in het plangebied Molenweel.

- ad 2 In de gemeente Drimmelen is geen leegstaand vastgoed beschikbaar dat kan voorzien in het benodigde aantal woningen.
- ad 3 Het planvoornemen past binnen de regionale afspraken, zoals volgt uit paragraaf 3.3.3.
- ad 4 Deze gronden vormen een verantwoorde uitbreidingsmogelijkheid aangezien het plangebied ingeklemd ligt tussen het bestaande stedelijk gebied en de ruimtelijke structuur (wegen, water en bebouwing) van Terheijden. Daarnaast zijn in de huidige situatie op deze gronden relatief weinig landschappelijke waarden aanwezig. De ontwikkeling bestaat naast de realisatie van 61 grondgebonden woningen uit de realisatie van forse groenelementen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn wel cultuurhistorische waarden aanwezig, zoals molen De Arend en Vaartkantsevlief, een historische trekvaart. Het stedenbouwkundig plan is zo opgesteld dat deze elementen worden versterkt. Zo zal de molen vanuit het plangebied te zien blijven en wordt langs de trekvaart het jaagpad opnieuw aangelegd. De bestaande bomen langs de randen van het plangebied, de knotwilgen en essen, blijven staan. Doordat het stedenbouwkundig plan rekening houdt met de bestaande cultuurhistorische en groenelementen vormt de ontwikkeling een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

De bescherming van gebiedskenmerken

Binnen het plangebied zijn geen gebiedskenmerken aangeduid. Het dichtst nabijgelegen perceel dat is aangeduid als Natuurnetwerk Brabant ligt op ruim 150 meter afstand. Paragraaf 4.10 gaat nader in op mogelijke externe effecten op dit natuurnetwerk.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het planvoornemen betreft een vorm van uitbreiding van de kern Terheijden. De gemeente Drimmelen heeft echter in het 'Programma Wonen 2030' aangegeven dat gezien de ruimtelijke situering de locatie in aanmerking komt voor uitbreiding.

2 Toepassing lagenbenadering

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.

3 Meerwaardecreatie

Het planvoornemen omvat de beëindiging van een kwekerij in sierstruiken. De invulling met woningen past ruimtelijk en functioneel beter op deze locatie, in aansluiting op de naastgelegen woonbuurten (zoals E-veld, F-veld en de woningen aan de Schapenbogert).

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.3.4.

Grenswijziging werkingsgebieden

Zoals aangegeven is een grenswijziging van het werkingsgebied 'stedelijk gebied' noodzakelijk. Om aan te tonen dat er sprake is van een aanvaardbare locatie wordt getoetst aan de volgende voorwaarden':

- 1 de grenswijziging past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- 2 de grenswijziging is nodig vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- 3 de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen

ad 1 Het planvoornemen past binnen de regionale afspraken, zoals volgt uit paragraaf 3.3.3.

ad 2 Eerder in deze paragraaf is een motivering opgenomen dat het woningbouwprogramma niet kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van Terheijden. De woonbuurt wordt ingericht met ruim groen, waarbij bestaande groenstructuren worden gerespecteerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

- ad 3 Eerder in deze paragraaf heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden naar mogelijke uitbreidingslocaties. De beoogde locatie is als passend beoordeeld door de gemeente.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet niet rechtstreeks aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Reden waarom gedeputeerde staten is verzocht over te gaan tot een grenswijziging van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'.

De Provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven in te stemmen met het verzoek tot grenswijziging van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Bijlage 13 bevat een onderbouwing van dit besluit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drimmelen

In de Omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen, vastgesteld op 18 november 2021, wordt aangegeven wat de waarden en ambities zijn voor de gemeente Drimmelen. De omgevingsvisie gaat in op relevante thema's zoals energie, voorzieningen, wonen, klimaat, water en gezondheid. De Omgevingsvisie formuleert vier ambities voor de gemeente:

- 1 Samen bouwen aan de gezonde toekomst, hierin staat inclusiviteit voorop. Er moet gebouwd en gedacht worden voor iedere doelgroep. Tevens moet er voldoende groen en ruimte zijn in de wijk waarbij de leefomgeving toegankelijk en veilig is.
- 2 Onze blauwgroene motor, hierin staat de Biesbosch centraal. De gemeente wil deze parel beschermen en behouden.
- 3 Levendige dorpen, hierin wordt aandacht gegeven voor duurzame vervoersmiddelen, gezonde en veilig recreëren en de lokale economie,
- 4 Toekomstbestendige gemeente, hierin wordt aandacht gegeven voor hernieuwbare energiebronnen, circulariteit en klimaat/water robuust.

Specifiek voor de kern Terheijden wordt gesteld dat de behoefte aan nieuwe woningen groot is. Om aan deze behoefte te voldoen wordt er gezocht naar extra woningbouwlocaties aan de randen van het dorp. Kansrijke locaties worden op de bijbehorende visiekaart aangeduid met een blauwe stip. Figuur 9 geeft

3.3.2 Structuurvisie 2033

De ‘Structuurvisie 2033’ beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. De visie gaat in op ruimtelijk relevante thema’s zoals: wonen, werken, verkeer en infrastructuur, landbouw en landschap en natuur en recreatie (centrum) voorzieningen. De gemeente Drimmelen zet zich nadrukkelijk in voor het creëren van een ‘Blauwgroene gemeente’. Dat betekent dat de gemeente kansen biedt aan burgers en ondernemers, waarbij een kwalitatieve invulling wordt gevraagd rekening houdende met de ambities van de gemeente. Concreet gaat het om de volgende ambities:

- Versterking van de woonkwaliteiten: landelijk wonen voor jong en oud in groene kernen.
- Bereikbare en kwalitatief goede voorzieningen.
- Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn randvoorwaarde.

De visie richt zich op het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat van de dorpskernen. Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad zijn de grootste opgaven voor de toekomst. De eigen woningbehoefte dient te worden ondergebracht binnen de kernen op diverse kleinere inbreidings- en herstructureringslocaties, zonder grote verdichting en daarmee de aantasting van het dorpse karakter.

Analyse

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 61 woningen voor verschillende doelgroepen in een groen-blauwe omgeving. Hoewel er geen sprake is van een ontwikkeling op een inbreidingslocatie, is er toch sprake van een aanvaardbare ontwikkeling gezien de ruimtelijke situering van het plangebied. Het plangebied ligt nabij het centrum van de kern Terheijden en daardoor dicht bij de voorzieningen. Daarnaast is er bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan veel aandacht besteed aan een groene inrichting. Op deze manier wordt een woonwijk met ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Structuurvisie 2033.

3.3.3 Programma Wonen 2030

De gemeente Drimmelen heeft in het kader van de Omgevingswet een vrijwillig programma opgesteld: Programma Wonen 2030. In dit programma geeft de gemeente uitwerking aan de ambitie om tot 2030

1.500 woningen te bouwen. Hoofddoel hierbij is het realiseren van een gevarieerde, toegankelijke, duurzame en betaalbare woningvoorraad waarbij wordt voorzien in de woningbehoefte per dorp.

De woningbehoefte van de gemeente is in 2021 inzichtelijk gemaakt met een woningbehoefteonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de afgelopen vijf jaar het aantal inwoners in de gemeente Drimmelen is toegenomen door een positief saldo van vestiging en vertrek: er zijn meer mensen komen wonen dan zijn weggegaan. Het saldo van geboorte en sterfte was negatief: er zijn minder mensen geboren dan er zijn overleden. Door de bevolkingsgroei en doordat huishoudens gemiddeld genomen kleiner zijn, neemt het totale aantal huishoudens in de gemeente Drimmelen naar verwachting tot 2030 met ongeveer 760 toe. Om deze toename in huishoudens en het actuele tekort van zo'n 750 woningen tegen te gaan, zijn er tot 2030 zo'n 1.500 extra woningen nodig.

Om naast de doelstelling van 1.500 nieuwe woningen ook de doelen om voldoende betaalbare- en levensloopbestendige woningen te realiseren hanteert de gemeente de volgende criteria voor projecten van twintig of meer woningen:

- minimaal een kwart van de woningen is goedkope koop of een sociale huurwoning
- minimaal een kwart van de woningen is een betaalbare woning
- minimaal een derde van de woningen is aan te merken als een levensloopbestendige woning, waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment

Analyse

Specifiek voor de kern Terheijden zijn 280 nieuwe woningen nodig. De bouw van 61 woningen in het plan Molenweel draagt kwantitatief bij aan deze ambitie. Tabel 4 bevat de beoogde woningen per prijssegment in relatie tot de ambitie van de gemeente Drimmelen. Hieruit blijkt dat het planvoornemen grotendeels voldoet aan de gemeentelijke ambitie.

Prijssegment koop	Aantal	Percentage plangebied	Ambitie gem. Drimmelen
Goedkoop (tot €250.000)	14	23,7%	25,0%
Betaalbaar (tot €355.000)	19	28,8%	25,0%
Duur (vanaf €355.000)	28	47,5%	-
Totaal	61	100%	-

Tabel 4: Programma woningen in relatie tot de gemeentelijke ambitie

In aanvulling worden 40 van de 61 woningen levensloopbestendig gebouwd. Dit betreft ruim 65% van het aantal woningen waarmee wordt voldaan aan de ambitie van de gemeente Drimmelen (50% levensloopbestendig).

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Programma Wonen 2030.

3.3.4 Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het ‘stedelijk gebied’ gepaard moeten gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 3.2.2. De gemeente Drimmelen heeft in de ‘Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied’ een uitwerking van deze verplichting opgesteld. In deze paragraaf wordt deze uitwerking toegepast op de ontwikkeling.

Categorie-indeling en mate van investering

De landschapsinvesteringsregeling bevat een categorie-indeling van ontwikkelingen:

- categorie 1: ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed ten opzichte van het huidige gebruik, waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- categorie 2: dit betreft ontwikkelingen die ruimtelijk gezien een beperkte invloed hebben op het landschap of van nature aan het buitengebied gebonden zijn. Deze ontwikkelingen passen (traditioneel) binnen het landelijk gebied. Voor deze categorie wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist door maatregelen op of direct aansluitend op het eigen erf, bijvoorbeeld het borgen van een goede landschappelijke inpassing.
- categorie 3: dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het landschap. Bij dit type ontwikkelingen is sprake van een significante verruiming van de bouw mogelijkheden waardoor een grotere tegenprestatie wordt geleverd. Dit betreft alle ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met een (binnenplanse) afwijking of wijziging van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.

Analyse

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het stedelijk gebied van Terheijden en wordt daardoor als categorie 3-ontwikkeling gezien. Een landschappelijke investering is daarom vereist. Voor planmatige

ontwikkelingen als het planvoornemen bedraagt de mate van investering ten minste 1% van de uitgifteprijs van de grond.

Berekening benodigde investering

Voor dit plan is een berekening gemaakt van de benodigde investering van 1% van de totale gronduitgifteprijs. In totaal bedraagt dit een bedrag van €34.500,- (uitgeefbaar $11.559 \text{ m}^2 * €300 \text{ per m}^2 * 1\%$). De gemeente en initiatiefnemer hebben in een anterieure overeenkomst afgesproken dat dit bedrag zal worden gestort in het gemeentelijke landschapsfonds ten behoeve van een natuur of landschapsproject binnen de gemeente Drimmelen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied.

3.3.5 Duurzaamheidsvisie 2040

Het gemeentebestuur van Drimmelen wil het voortouw nemen in het kader van duurzaamheid en heeft hiervoor de 'Duurzaamheidsvisie 2040' vastgesteld. De visie geeft een lange termijn beeld van een duurzame gemeente Drimmelen. Voor de bebouwde omgeving gelden dat bij nieuwbouwprojecten de volgende duurzaamheidsuitgangspunten zijn geformuleerd:

- in stedenbouwkundige plannen worden alle duurzaamheidsaspecten meegenomen;
- alle nieuwbouw is duurzaam gebouwd, energieleverend en zonder verlies aan bouw materiaal en (sloop)afval;
- een groot deel van de nieuwbouw is levensloopbestendig;
- bij nieuwbouw wordt afvalwater gezuiverd en hergebruikt bij de woning, bij oudbouw waar mogelijk;
- alle oudbouw is energieneutraal;
- oudbouw heeft waar mogelijk een gescheiden rioolsysteem;
- er worden alleen hernieuwbare en gerecyclede grondstoffen gebruikt;
- bouwmaterialen worden hergebruikt (op locatie);
- er zijn enkele Cradle2Cradle woningen (volledig selfsupporting);

Analyse

Het plan Molenweel voorziet in de realisatie van 61 nieuwbouw woningen, hiervan worden 40 woningen levensloopbestendig. Deze woningen worden gebouwd conform de BENG-eisen en worden volledig gasloos. Daarnaast is in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met een groene en blauwe

inrichting van de wijk. Deze inrichting draagt bij aan de leefbaarheid en de biodiversiteit van de wijk. Paragraaf 2.2.4 gaat nader in op de duurzaamheidsaspecten van de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat het plan Molenweel rekening houdt met circulair bouwen, duurzame energie, klimaatbestendigheid en de vergroting van de biodiversiteit.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Duurzaamheidsvisie 2040.

3.3.6 Integraal groenbeleidsplan 2017-2026

De gemeente Drimmelen heeft haar ambities voor openbaar groen geformuleerd in het 'Integraal groenbeleidsplan 2017-2026'. Groen wordt gezien als duurzaam, bevorderend voor de leefkwaliteit en belevingswaarde en een belangrijke schakel van de gemeente. In het groenbeleidsplan wordt onder andere de ambitie geformuleerd om bestaande groenstructuur te behouden en te versterken om zo de leefomgeving in de gemeente Drimmelen te verbeteren. Specifiek voor nieuwbouwwontwikkelingen heeft de gemeente de ambitie om per nieuw te realiseren woning 50 m² aan openbaar groen te realiseren in de dorpskern.

Analyse

De ambitie van 50 m² betekent voor Molenweel een benodigde (61*50) 3.050 m² openbaar groen. In het planvoornemen wordt 3.765 m² openbaar groen gerealiseerd.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Integraal groenbeleidsplan 2017-2026.

3.3.7 Visienota Samen aan zet! & Handboek Toegankelijkheid

De gemeente Drimmelen streeft, onder meer voor haar inwoners, naar een prettig woon-, werk-, verblijf- en leefklimaat. In de visienota Samen aan Zet! is toegankelijkheid opgenomen als voorwaarde voor een inclusieve samenleving. Met onder meer inzet voor een vergrote toegankelijkheid van de publieke ruimten, van wegen, paden en gebouwen, van informatie, en de mogelijkheid keuzes te maken. Het streven is dat ook mensen met beperkingen volwaardig kunnen meedoen.

Om dit te kunnen bereiken is onder andere het handboek toegankelijkheid opgesteld. Onderdeel van dit handboek is een procesbeschrijving. Om ervoor te zorgen dat toegankelijkheid in het eindresultaat

voldoende is, moet er tijdens de voorbereiding van een project al rekening mee worden gehouden. Zo moet bij de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt al in de bestemmingsplanfase rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor toegankelijkheid.

Analyse

Om elk gebied binnen de gemeente van het daar gewenste niveau van toegankelijkheid te voorzien, wordt er onderscheid gemaakt in drie niveaus van toegankelijkheid. Voor de nieuwe woonbuurt geldt de basiskwaliteit. Overal binnen de nieuwe woonbuurt moet de inrichting zo zijn dat mensen met een functie - beperking er gebruik van kunnen maken.

Bij de realisatie van de nieuwe woonbuurt zullen de gemeente Drimmelen en de initiatiefnemer de procesbeschrijving zoals opgenomen in het handboek volgen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de gemeentelijk visienota en het Handboek Toegankelijkheid.

3.3.8 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 december 2015. Figuur 10 geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is aangeduid.



Figuur 10: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan



Het gehele plangebied heeft in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch – 2'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden. Daarnaast ligt het plangebied binnen de vrijwaringszone 'molenbiotoop 2' en de wetgevingszone 'omgevingsvergunning schootsvelden'.

4. Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft AGEL adviseurs uit Oosterhout een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennd bodemonderzoek Lageweg (ong.) te Terheijden” (12 juli 2021). Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 bijgevoegd.

Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaai en industrielawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst.



Analyse

Verkeerslawaaï

Om de geluidsbelasting op de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd: rapport “Onderzoek wegverkeerslawaaï, Lageweg Terheijden” (22 augustus 2023). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

De woningen zijn gelegen in de geluidszone van de Lageweg, die deels gezoneerd is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen Molenpad, Molenstraat, Ruitersvaartseweg en de Schapenbogert in het onderzoek betrokken. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Als gevolg van het gezoneerde deel van de Lageweg wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Vanwege het niet-gezoneerde deel van de Lageweg is de geluidsbelasting hoger dan 48 dB. Formeel kan vanwege het ontbreken van een zone geen hogere waarde worden vastgesteld. Wel dient voor vier vrijstaande woningen en zeven aaneengebouwde woningen het akoestisch klimaat in de woning te worden gegarandeerd.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet op of in de nabijheid van een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Er is geen nadere toetsing aan het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder nodig. Een beoordeling van individuele bedrijvigheid in de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke

(vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt (7033, Molenstraat Drimmelen) zijn in onderstaande Tabel 5 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	16,2 µg/m ³	12,3 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	15,7 µg/m ³	13,8 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	8,7 µg/m ³	7,3 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6	6

Tabel 5: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval.

Het planvoornemen omvat 61 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.



Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand-, explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoenname met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

4.4.1 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Tabel 6 bevat een nadere uitwerking en toelichting van de onderdelen van de verantwoording, volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.

Tabel 6: onderdelen van de verantwoording

De nieuw



4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen. Dit is formeel bevestigd door de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan zal op advies van de veiligheidsregio de aspecten ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening nader worden uitgewerkt.

4.5 Geurhinder veehouderijen

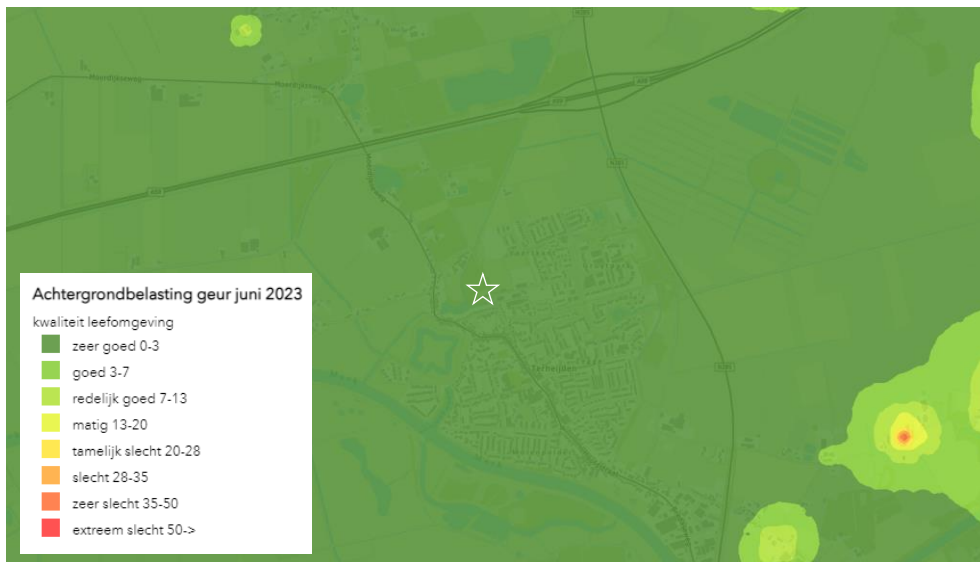
In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom van Terheijden. Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Figuur 12 geeft de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 12: achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Uit de kaart volgt dat het plangebied in een zone met een zeer goed woon- en leefklimaat ligt.

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

4.6.1 Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom

Analyse

Er liggen geen geitenhouderijen binnen twee kilometer en geen pluimveehouderijen binnen één kilometer van het plangebied. De meest nabijgelegen veehouderij ligt op een afstand van ruim 400 meter van het plangebied. Dit betreft een melkrundveehouderij aan de Moerdijkseweg 1 in Terheijden.

Gezien de afstanden van omliggende geitenhouderijen, pluimveehouderijen overige veehouderijen op het plangebied is geen toename van het volksgezondheidsrisico als gevolg van het planvoornemen te verwachten.

4.6.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Gezondheidsrisico's als gevolg van gewasbeschermingsmiddelen zijn ter plaatse van het plangebied niet te verwachten.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig



verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa drie kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt met het omgevingstype “rustige woonwijk”. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben.

Invloed omgeving op plan

In de omgeving van het plangebied is verschillende bedrijvigheid gevestigd. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van. Daarnaast worden de bijbehorende richtafstanden volgens de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” gegeven en de daadwerkelijke afstand tot het plangebied.

adres	type bedrijvigheid	SBI-2008	grootste richtafstand	daadwerkelijke afstand
Molenstraat 53, Terheijden	Aannemersbedrijf	41, 42, 43 (3)	30 meter	90 meter
Hooge Vaartkant 8, Terheijden	Schietvereniging (Willem Teil)	931 (1)	200 meter	335 meter
Ruitersvaartseweg 1, Terheijden	Sportvereniging (S.V. Terheijden)	931 (G)	50 meter	15 meter
Ruitersvaartseweg 2, Terheijden	Sociale werkplaats (SOVAK)	32991	30 meter	60 meter
Ruitersvaartseweg 6, Terheijden	Rioolbedrijf (DG Riooltechniek)	41, 42, 43 (0)	100 meter	100 meter

Tabel 7: richtafstanden omliggende bedrijvigheid

De beoogde nieuwbouw ligt deels binnen de richtafstand van de naastgelegen sportvelden van S.V. Terheijden. Voor een veldsportcomplex met verlichting hanteert de VNG handreiking een richtafstand voor het aspect geluid van 50 meter. Bij de sportvereniging vormen het stemgeluid van de spelers en de bezoekers, het balgeluid, de scheidsrechterfluit, de omroepinstallatie, kantine, luchtbehandeling en de voertuigbewegingen de voornaamste geluidbronnen. Gezien de ligging van de kantine en de parkeerplaats op grote afstand van het plangebied, zullen enkel de geluiden afkomstig van de sportvelden hoorbaar zijn. De twee meest nabijgelegen velden worden met name in het weekend gebruikt (wedstrijddagen), aangezien dit natuurgrasvelden betreft die zoveel als mogelijk ontlast moeten worden. Deze situatie wordt als incidenteel aangemerkt waardoor de sportvelden geen onevenredige geluidsoverlast op de toekomstige woningen zullen veroorzaken.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie 'D11.2 - De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', zoals genoemd in de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage, maar blijft (ruim) onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. De aanmeldingsnotitie m.e.r. (22 augustus 2023) is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

Het planvoornemen is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden genomen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

4.9.1 Archeologie

Gemeente Drimmelen heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld, waarop het plangebied in de zone 'middelhoog' ligt. Conform het beleid moeten bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld of een oppervlakte van meer dan 1.000 m² bedraagt, voorafgegaan worden van een archeologisch onderzoek. Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.



Econsultancy heeft een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd: rapport “Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Lageweg (ong.), plangebied Molenweel Terheijden, gemeente Drimmelen” (12 januari 2023, 19690.002). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

Op basis van het bureau- en verkennend booronderzoek concludeert Econsultancy dat een deel van het plangebied een hoge verwachting voor het vinden van bewoningsresten uit het Mesolithicum heeft. Deze bewoningsresten worden verwacht in de vorm van kampementen met een vondstlaag met strooiing van voornamelijk vuursteen en houtskool. De omvang van de te verwachten kampementen is niet bekend en de te verwachten vondstdichtheid evenmin. Daarnaast wordt in de het zuiden van het plangebied een gedempte turfvaart uit de Late Middeleeuwen, de Ruitersvaart, verwacht en is in het plangebied een plaggendek uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd aanwezig. Zowel de gedempte turfvaart als het plaggendek hebben vooral een cultuurhistorisch belang, omdat ze inzicht geven in de ontginningsgeschiedenis van het gebied.

Ten aanzien van de verwachting voor vindplaatsen uit het Mesolithicum adviseert Econsultancy om voorafgaand aan vergunningplichtige werkzaamheden een inventariserend veldonderzoek aan de hand boringen uit te voeren. Ten aanzien van de gedempte turfvaart wordt het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. De archeologische waarde van het plaggendek is beperkt. De aanwezigheid is vastgesteld en hoeft niet verder onderzocht te worden.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

Conclusie

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden en ter borging van de onderzoeksplicht, wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voorafgaand aan vergunningplichtige activiteiten wordt nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9.2 Cultuurhistorie

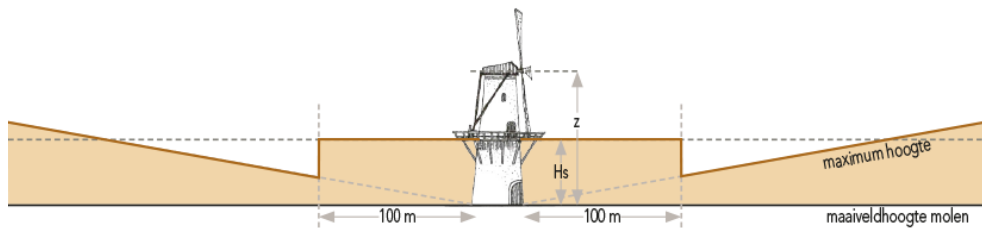
Figuur 13 geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Volgens deze kaart ligt het plangebied binnen een vlak met historische zichtrelatie vanwege het schootsveld, de molenbiotoop en loopt er langs het plangebied over de turfvaart een historische lijn.



Figuur 13: uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Molenbiotoop

Het plangebied ligt in het molenbiotoop van molen “De Arend” (Molenstraat 40, Terheijden). In een molenbiotoop gelden beperkingen voor de hoogte van nieuwe gebouwen en opgaande beplanting, zodat de molen ook mét die bebouwing en beplanting voldoende wind kan blijven vangen om goed te kunnen draaien. Hoe groter de afstand tot de molen, hoe hoger gebouwd mag worden. Figuur 14 geeft een schematische weergave van het molenbiotoop.



Figuur 14: schematische weergave molenbiotoop

De maximale hoogte van gebouwen en beplanting in de molenbiotoop kan met een formule worden berekend. De toepassing van de biotoopformule is in de planregels vastgelegd, zodat daar bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aan kan worden getoetst. De beoogde hoogtematen van de woningen binnen het plan Molenweel voldoen echter niet aan de bestaande regeling.

In het geldende bestemmingsplan is echter een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van de biotoopformule en daarmee een hogere bouwhoogte toe te staan. Voorwaarde voor deze afwijking is dat het huidige en toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden.

Windbelemmering

De maximale bouwhoogtes zoals worden toegestaan in voorliggend bestemmingsplan overschrijden op een aantal plaatsen de maximale bouwhoogtes conform toepassing van de biotoopformule. Het effect hiervan op de molen is enigszins beperkt omdat het project aan de noordoostzijde van de molen is gesitueerd, wat niet de overheersende windrichting (zuidwest) is in combinatie met de opgaande hogere beplanting aansluitend op de Weel en langs de Lageweg.

Landschapselement

De relatief lage bebouwing van de omliggende wijk ten opzichte van de hoog gebouwde molen in combinatie met de vrijgehouden zichtlijnen hebben geen negatieve invloed op de landschappelijke beleving van de molen.

Cultuurhistorie

Daar waar het zicht op de molen vanuit het open landschap niet veranderd, blijft de cultuurhistorische waarde onaangetast.

Bijlage 5 bevat het rapport “Molenbiotooponderzoek Molenweel Lageweg Terheijden” (13 juni 2023, 2234), opgesteld door Stad & Groen. In dit rapport wordt geconcludeerd dat gezien de beperkte negatieve invloed van het planvoornemen, zowel stedenbouwkundig als landschappelijk, de beperkte overschrijding van de hoogtematen als akkoord worden bevonden.

Met ‘Stichting molen de Arend Terheijden’ zijn aanvullend afspraken gemaakt over de afwijkende bouwhoogtes van de woningen en beplantingshoogte binnen de nieuwe woonbuurt.

Schootsveld

Het plangebied is gelegen binnen het schootsveld van het nabijgelegen “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.

Binnen het plangebied is het schootsveld gelegen op gronden die nu in gebruik zijn als kwekerij. Hoewel deze functie op zichzelf een meer open karakter in zich heeft dan een woonwijk, zal het toevoegen van woningen op de locatie geen onevenredige aantasting van het schootsveld met zich meebrengen, aangezien er in de huidige situatie al geen directe zichtrelatie meer bestaat met het fort. De ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning schootsvelden’ uit het geldende bestemmingsplan komt daarmee te vervallen in voorliggend bestemmingsplan.

Hoge Vaartkant

Langs het plangebied loopt de Hoge Vaartkant, op de cultuurhistorische kaart wordt dit aangeduid als een lijn met een hoge historisch-geografische waarde. De Hoge Vaartkant herinnerend aan de turfvaart die vanaf Terheijden naar het noorden liep. Het gedeelte van de vaart dat grenst aan het plangebied is nog aanwezig als water, verder richting het noorden is de vaart een onverharde weg. Het verloop ervan is nog wel duidelijk herkenbaar en kaarsrecht. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze cultuurhistorisch belangrijke vaart. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.

Het planvoornemen tast geen cultuurhistorische waarden aan.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.10.1 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, de afstand van circa 150 meter tot NNB en de bestaande woonbuurt tussen Molenweel en NNB kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Stikstofdepositie

Bijlage 6 bevat een stikstofdepositie-onderzoek (rapport d.d. 14 november 2023), waaruit volgt dat er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn.

Soortenbescherming

Onderzoeksbureau Econsultancy heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd om in te schatten of ter plaatse van de planlocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben. Het rapport (28 november 2022, 19690.003) is als bijlage 7 toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie een essentiële functie kan vervullen voor potentiële huismusnestlocaties buiten de planlocatie. Daarnaast zijn binnen het plangebied mogelijk vaste rust- en voortplantingsplaatsen, migratieroutes en foerageergebieden van de bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter aanwezig.

Een nader ecologisch onderzoek (rapport: 24 mei 2023, 19690.004; bijlage 8) wijst echter uit dat het plangebied geen functie vervult voor de huismus, bunzing, hermelijn en de steenmarter. Wel vervullen de gronden van het plangebied in de huidige situatie een functie voor algemene broedvogels als nestlocatie en foerageergebied en voor algemeen grondgebonden zoogdieren als leefgebied en vaste rust- en verblijfsplaatsen

Met betrekking tot algemene broedvogels wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren om overtreding te voorkomen. Het broedseizoen loopt doorgaans van maart tot en met augustus. Werkzaamheden binnen deze periode kunnen ook in strijd zijn met algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren zoals de egel, haas en muizensoorten en algemene amfibieën. Indien het plangebied bouwrijp gemaakt dient te worden in deze periode of in de vorstperiode wordt geadviseerd om een ecologisch werkprotocol te laten opstellen. Voorgaand aan de werkzaamheden dient bijvoorbeeld in dat geval een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd.

4.10.2 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Om de invloed van de ontwikkeling van Molenweel op de waterhuishouding inzichtelijk te maken wordt een watertoetsproces doorlopen en een waterparagraaf opgezet, waarin wordt beschreven hoe er in het



plangebied rekening gehouden wordt met water. Deze waterparagraaf is opgezet door Waterfeit adviseurs, rapport: “Waterparagraaf Molenweel Terheijden” (2 juni 2023). De volledige waterparagraaf is als bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd, onderstaand volgen de belangrijkste punten. Een waterhuishoudkundig plan wordt later in het kader van de vergunningsaanvraag uitgewerkt.

4.11.1 Beleid

Waterschap Brabantse Delta

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

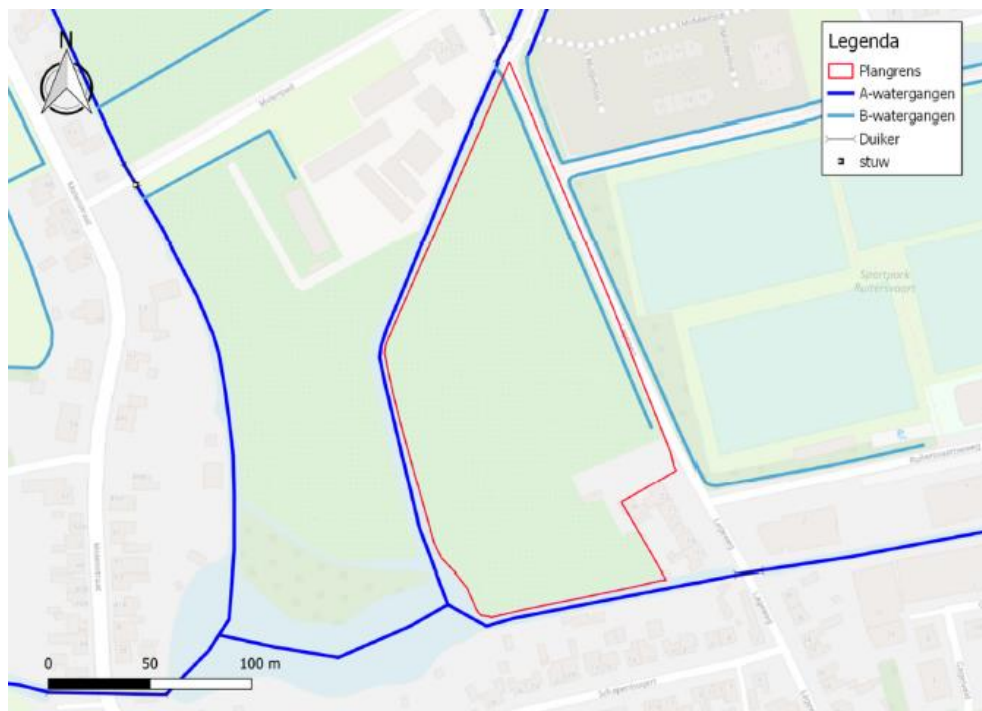
Gemeente Drimmelen

Het waterbeleid van de gemeente Drimmelen is vastgelegd in het ‘Water- en rioleringsplan 2018-2022’. Daarin zijn het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van grondwater, hemelwater en afvalwater binnen de gemeente opgenomen.

4.11.2 Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich langs de Lageweg een B-watergang, ten noorden, zuiden en westen van het plangebied bevindt zich een A-watergang. Figuur 15 toont het oppervlaktewater in en rondom het plangebied.



Figuur 15: oppervlaktewater

In de toekomstige situatie wordt de B-watergang gedempt. In samenspraak met Waterschap Brabantse Delta is de benodigde waterbergingsopgave ten gevolge van het dempen van de B-watergang bepaald op 109 m³. Deze bergingsopgave wordt ingevuld in de nabijgelegen ontwikkeling E-veld.

In het kader van de voorgenomen demping van de B-watergang heeft Hopveld Advies de milieuhygienische kwaliteit van de waterbodem vastgelegd. Het volledige onderzoeksrapport “Verkennd waterbodemonderzoek Lageweg Terheijden (sloot)” (2 mei 2023, 230317) is als bijlage 10 aan deze toelichting toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse geen belemmeringen zijn gevonden voor de beoogde demping van de sloot of de ontwikkeling van het terrein voor woondoeleinden.

Bodemopbouw

Uit gegevens van het DINOloket is op te maken dat de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied bestaat uit zandlagen en kleilagen. Over het algemeen bestaat de ondergrond voornamelijk uit zand,



welke een betere waterdoorlatende waarde heeft dan klei. De ondergrond is naar verwachting geschikt voor de infiltratie van hemelwater. In een later stadium van de planontwikkeling wordt de infiltratiewaarde van de bodem nader onderzocht.

Grondwater

Bij metingen in het kader van het verkennend bodemonderzoek (juni 2021) lag de grondwaterstand tussen -0,85 en -0,95 m NAP. De meest actuele metingen laten zien dat de grondwaterstand is gestegen tot minder dan 50 cm onder het huidige maaiveld. Hierbij moet opgemerkt worden dat het voorjaar van 2023 extreem nat is geweest.

In de toekomstige bebouwing worden geen materialen gebruikt die de grondkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink, lood, koper en zacht pvc.

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

Om de watergangen grenzend aan het plangebied te kunnen onderhouden worden binnen het plangebied een inlaatplaats voor een maaiboot en een maaiselverzamelplaats aangelegd. Een beschermingszone wordt door het waterschap niet noodzakelijk geacht. Onderstaande afbeelding toont de ligging van de inhaalplaats en verzamelplaats.



Figuur 16: locatie inhaalplaats maaiboot en maaiselverzamelplaats

Hemelwater

Huidig verhard- en onverhard oppervlak

Voor het bepalen van het huidige verhard oppervlak wordt gebruik gemaakt van de open luchtfoto 2022. Hier liggen de volgende aannames aan ten grondslag:

- Onverharde oppervlakken worden geclassificeerd als 'groen';
- De bestaande kas wordt geclassificeerd als 'groen'.
- Wegverharding wordt geclassificeerd als 'open verharding'.

Type oppervlak	Oppervlak (m ²)	Verhard (%)	Verhard (m ²)
Dak plat	99 m ²	100	99
Open verharding	671 m ²	100	671
Groen	21.030	0	0
Totaal	21.800	-	770

Tabel 8: overzicht huidig verhard- en onverhard oppervlak

Toekomstig verhard- en onverhard oppervlak

Voor het bepalen van het toekomstige verhard oppervlak wordt gebruik gemaakt van het stedenbouwkundig plan. Hier liggen de volgende aannames aan ten grondslag:

- Alle woningen worden geclassificeerd als 'dak hellend';

- Alle garages worden geclassificeerd als 'dak plat';
- Het is aannemelijk dat een deel van de kavels wordt ingericht als tuin. Om deze reden wordt 50% van de kaveloppervlakken als 'verhard' geclassificeerd;
- Brandgangen behoren tot uitgeefbaar terrein en worden als 'verhard' geclassificeerd.

Type oppervlak	Oppervlak (m ²)	Verhard (%)	Verhard (m ²)
Dak plat	493	100	493
Dak hellend	3.447	100	3.447
Kavel	8.033	50	4.017
Open verharding	6.271	100	6.271
Groen	3.847	0	0
Totaal	22.091	-	14.228

Tabel 9: overzicht toekomstig verhard- en onverhard oppervlak

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 13.458 m².

Berekening bergingsopgave

Het verhard oppervlak in het plangebied neemt toe met 13.458 m². De bergingsopgave bedraagt 60 mm over de toename van het verhard oppervlak. De bergingsopgave ten gevolge van de toename van het verhard oppervlak bedraagt 807 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

De bergingsopgave ten gevolge van de toename van het verhard oppervlak bedraagt 807 m³. Deze bergingsopgave wordt binnen het plangebied ingevuld met de aanleg van bijvoorbeeld wadi's in openbaar groen en waterbergende wegfunderingen.

In het bestemmingsplan is planologisch geborgd dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd. Dit door in elke bestemming specifiek op te nemen dat water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan wordt het watersysteem nader uitgewerkt. Het doel is om op deze manier te komen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem.



Riolering

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waar hemelwater en afvalwater gescheiden worden ingezameld en afgevoerd. Het hemelwaterstelsel (HWA) voert af naar bergingsvoorzieningen welke vertraagd kunnen afvoeren naar het oppervlaktewater ten westen van het plangebied. Het afvalwater van het plangebied wordt afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel in de kern Terheijden.

5. Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Bestemming Groen

De groenstructuren langs de randen van het plangebied en het centrale groengebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen, ook speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

De hoofdontsluitingsstructuur door de nieuwe woonbuurt krijgt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor wegen met doorgaande rijstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemming Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn grondgebonden woningen toegestaan. Met bouwvlakken en maatvoeringen wordt richting gegeven aan de positionering van de woningen. Daarnaast zijn de gronden met de woonbestemming onder andere bestemd voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, parkeervoorzieningen, tuinen, water en nutsvoorzieningen.



Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische middelhoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 1.000 m² en die dieper gaan dan 0,5 meter geldt een omgevingsvergunningplicht.

5.3 Gebiedsaanduidingen

Vrijwaringszone molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', gelden bouwregels ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen. In deze regels is een uitzondering opgenomen dat betrekking heeft op het toestaan van de maximale bouwhoogtes binnen de bouwvlakken zoals opgenomen op de verbeelding.

6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de ontwikkelende partij. Van deze verplichting kan worden afgezien indien het kostenverhaal inclusief planschade en bovenwijkse voorzieningen op een andere manier is geregeld. Voor deze locatie hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin bovenstaande is opgenomen en vastgelegd. Op deze wijze is voldaan aan de borging van de financiële uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is een eerste schetsontwerp stedenbouwkundig plan tijdens een informatieavond in september 2022 aan omwonenden gepresenteerd. In maart 2023 is hier een vervolg aan gegeven en is een aangepast stedenbouwkundig plan gepresenteerd. De verslaglegging van de twee informatieavonden is als bijlage 11 bijgevoegd.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. Hieronder wordt kort ingegaan op de vooroverlegreacties en de daaruitvolgende aanpassingen op het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De veiligheidsregio heeft aangegeven dat het 'externe veiligheid' in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende is beschreven. Daarnaast is op basis van een theoretische berekening bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse kan zijn. Voor de aspecten 'bereikbaarheid', 'bluswatervoorzieningen' heeft de veiligheidsregio een aantal aanbevelingen meegegeven. Initiatiefnemer is voornemens deze aanbevelingen waar nodig over te nemen in de civieltechnische uitwerking van het plan. Aangezien deze zaken buiten de reikwijdte vallen van het bestemmingsplan is op basis van deze vooroverlegreactie het bestemmingsplan niet aangepast.

Waterschap Brabantse Delta

Op basis van het concept ontwerpbestemmingsplan geeft het Waterschap Brabantse Delta onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op: uitwerking waterparagraaf wat betreft de retentie en het watersysteem (a- en b-watergangen). Op basis hiervan is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op basis van het concept ontwerpbestemmingsplan verzocht om de locatiekeuze van het plangebied beter te onderbouwen. Enerzijds door aan te tonen waarom er binnen het bestaande stedelijk gebied geen geschikte ruimte is, en anderzijds waarom de gronden met aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' niet zijn gekozen. Op basis hiervan is de onderbouwing voor de locatiekeuze in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

Daarnaast heeft de provincie verzocht om aan te geven om meer duiding te geven aan de voorgestelde maatregelen op het gebied van duurzaamheid zoals gepresenteerd in de toelichting van het bestemmingsplan. De precieze uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen is nog niet gereed. De toelichting van het bestemmingsplan is daarom op dit onderdeel niet aangepast.

De provincie heeft verzocht om nader toe te lichten hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk worden geborgd. Daarnaast zijn ze benieuwd naar de onderliggende berekening en de wijze waarop het bedrag geïnvesteerd zal worden. Deze punten zijn tekstueel nader uitgewerkt in de toelichting.



Ten slotte heeft de provincie verzocht om het herbegrenzingsverzoek te richten op het bestaand stedelijk gebied in plaats van ‘verstedelijking afweegbaar’. Dit is als zodanig aangepast.

6.2.3 Ter inzagelegging

Met ingang van 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Molenweel, Terheijden” ter visie gelegen. In deze periode zijn 8 zienswijzen ontvangen. Er heeft op 31 oktober 2023 een hoorzitting plaatsgevonden. Vervolgens zijn de ingekomen zienswijzen in een Nota van Zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het verslag van de hoorzitting en de Nota van Zienswijzen zijn als bijlage 12 toegevoegd.

6.2.4 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan “Molenweel, Terheijden” in de vergadering van 14 december 2023 gewijzigd vastgesteld.

6.2.5 Herziene vaststelling

Op 12 december 2024 heeft de gemeenteraad een herstelbesluit genomen voor het bestemmingsplan “Molenweel, Terheijden”. Aanleiding hiervoor was het ingestelde beroep tegen de eerdere vaststelling. Het herstelbesluit bevat een ondergeschikte aanpassing van de verbeelding, waarbij een perceel met een oppervlakte van circa 38 m² met de bestemming ‘Verkeer’ de bestemming ‘Wonen’ heeft gekregen.



Bijlagen

- Bijlage 01 – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 02 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 03 – Aanmeldingsnotitie MER
- Bijlage 04 – Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
- Bijlage 05 – Molenbiotooponderzoek
- Bijlage 06 – Stikstofdepositie-onderzoek
- Bijlage 07 – Quickscan flora en fauna
- Bijlage 08 – Nader ecologisch onderzoek
- Bijlage 09 – Waterparagraaf
- Bijlage 10 – Verkennend waterbodemonderzoek
- Bijlage 11 – Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 12 – Verslag hoorzitting en Nota van Zienswijzen
- Bijlage 13 – Besluit wijziging Interim omgevingsverordening

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl