



Bestemmingsplan 'Rietlanden'

Gemeente Drimmelen



Bestemmingsplan “Rietlanden”

Gemeente Drimmelen

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

www.avecodebondt.nl

project SP en BP de Rietlanden, Drimmelen
projectnummer 221510
projectleider André de Wilde

datum 12 december 2024
referentie 221510_AdB_RAP_0001_v4.4

versie 4.4
fase Vastgesteld
auteur Toby van Baast

paraaf

gecontroleerd André de Wilde





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.1.1	Aanleiding	1
1.1.2	Doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend planologisch regime	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Huidige situatie plangebied	7
2.3	Behoefte en afweging ontwikkellocatie	9
2.3.1	Onderbouwing behoefte	9
2.3.2	Onderbouwing afweging ontwikkellocatie	10
2.4	Stedenbouwkundige hoofdopzet	12
2.5	Programma woningbouw en voorzieningen	14
2.6	Mobiliteit	15
2.7	Waterveiligheid	18
2.8	Beeldkwaliteit	18
2.9	Inrichtingsplan	19
2.10	Duurzaamheid	19
3	Beleidskader	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Rijksbeleid	20
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	20
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	20
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	21
3.3	Provinciaal beleid	26
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, visie op de leefomgeving'	26
3.3.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	26
3.4	Gemeentelijk beleid	31
3.4.1	Omgevingsvisie Drimmelen	31
3.4.2	Nota Programma Wonen 2030	32
3.4.3	Groenbeleidsplan Drimmelen	34
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	36
4.1	Inleiding	36
4.2	Bodem	36
4.3	Waterhuishouding	37
4.4	Cultuurhistorie	42
4.5	Archeologie	43
4.6	Ecologie	45
4.6.1	Natuurgebieden	45
4.6.2	Flora en fauna	47
4.7	Wegverkeerslawaaï	50



4.8	Bedrijven en milieuzonering	51
4.9	Externe veiligheid	54
4.10	Luchtkwaliteit	55
4.11	Geur en gezondheid	56
4.12	Kabels en leidingen	57
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	58
5	Juridische plantoelichting	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Opbouw van de regels	60
5.3	Regels	60
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	60
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	61
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	62
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	62
6	Economische uitvoerbaarheid	63
6.1	Inleiding	63
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	63
6.3	Economische uitvoerbaarheid	63
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
7.1	Informatiebijeenkomst	64
7.2	Vooroverleg	65
7.3	Zienswijzen	67

Bijlagen

Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3	Inrichtingsplan
Bijlage 4	3D-visualisaties
Bijlage 5	Verkeerskundig onderzoek
Bijlage 6	Brief regionale afstemming woningbouw
Bijlage 7	Behoeftedonderzoek hotelfunctie
Bijlage 8	Memo levensvatbaarheid voorzieningen
Bijlage 9	Lagenbenadering
Bijlage 10	Bodemonderzoek en waterbodemonderzoek
Bijlage 11	Watertoets en waterveiligheid
Bijlage 12	Stikstofberekening
Bijlage 13	Voortoets stikstof (kwalitatieve beschouwing)
Bijlage 14	Natuurtoets Wet natuurbescherming
Bijlage 15	Aanvullend onderzoek beschermde soorten
Bijlage 16	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
Bijlage 17	Memo indirecte akoestische effecten Stationsweg
Bijlage 18	Standaardadvies veiligheidsregio
Bijlage 19	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 20	Participatieverslag
Bijlage 21	Nota van zienswijzen
Bijlage 22	Verslaglegging Hoorcommissie



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Drimmelen streeft naar het versterken van het aantrekkelijke, landelijke woonklimaat in de diverse woonkernen en staat nog immer voor een grote woningbouwopgave. Daarbij geldt zowel voor bestaande inwoners van de gemeente als voor nieuwe inwoners dat ze een specifieke voorkeur hebben voor wonen in één van de kernen. De gemeente zet daarom in op het bouwen van woningen in alle kernen en waakt daarbij voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorps karakter.

Voor de dorpskern Drimmelen zijn drie kansrijke ontwikkellocaties opgenomen in de Omgevingsvisie van 18 november 2021. Aangegeven is dat nieuwbouw bij voorkeur wordt gerealiseerd in de jachthaven en niet aan de randen van de bestaande kern. Deze ontwikkellocatie aan de zuidoostzijde van de jachthaven is een drassig terrein dat vanuit oude plannen voor nieuwbouw ontwikkelingen in de jachthaven de naam 'de Rietlanden' heeft meegekregen. De vier landtongen, die hier in het water zijn aangelegd, zijn oorspronkelijk bedoeld voor de realisatie van recreatiewoningen en boothuizen. Alhoewel het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling toelaat, is hier tot dusver geen invulling aan gegeven.

De eigenaar van deze gronden, de Koninggroep, wil deze gronden graag benutten om 211 woningen en een hotel met 80 kamers en bijbehorende voorzieningen in een hoogwaardige openbare ruimte te ontwikkelen. De beoogde woningen worden gerealiseerd in diverse types en prijsklassen en met het plan wordt ingespeeld op de bijzondere ligging van het gebied aan het open water en de jachthaven.

Voorafgaand dit bestemmingsplan is de eerste planopzetplan besproken door de gemeenteraad van Drimmelen in een zogeheten opinieronde (februari 2022). De gemeenteraad stemde in met de verdere uitwerking van de plannen, onder het voorbehoud van enkele aandachtspunten. De gemeente wil in dit woningbouwproject minimaal 25% betaalbare woningen (ook voor starters en een deel huurwoningen) realiseren conform het 'Programma Wonen' van de gemeente Drimmelen en geeft aan dat in het plan levensloopbestendig en natuurinclusief moet worden gebouwd. Verder heeft de ontwikkelaar de omgeving (inwoners / ondernemers) in een vroegtijdig stadium bij het plan betrokken (zomer 2022).

Het plan is verder uitgewerkt in de ontwikkelvisie (september 2023). In de ontwikkelvisie is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. In dit bestemmingsplan wordt ook een juridisch kader opgesteld die de realisatie van de woningen en het hotel met bijbehorende voorzieningen mogelijk maken.

1.1.2 Doel

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

- Realisatie van een divers woningbouwprogramma, bestaande uit appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen voor zowel starters als doorstromers;
- Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 211 woningen, een hotel, wegen en groenvoorzieningen ter plaatse van de Rietlanden;
- De ontwikkeling van een duurzame en natuurinclusieve leefomgeving voor mens en dier. In het ontwerp voor de rietlanden vertaalt dit zich in weinig verharding met veel ruimte voor groen en water. De ruime groene opzet is een belangrijke ruimtelijke drager voor het plan. Hiermee wordt toekomstgericht omgegaan met thema's als klimaatadaptatie, duurzaamheid en het versterken van de biodiversiteit.

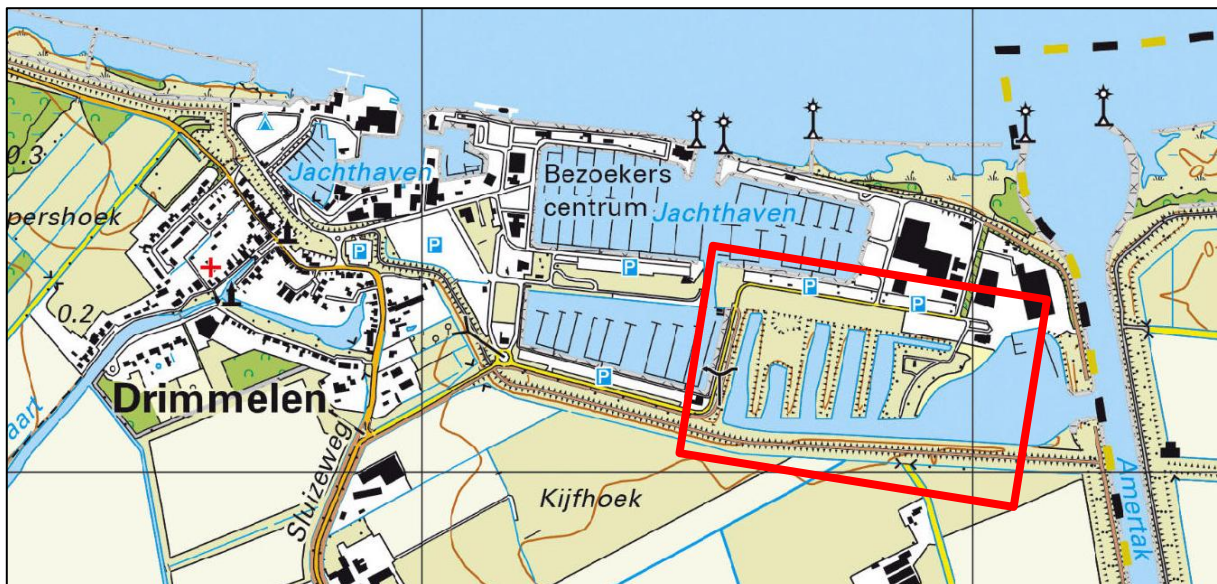


- Het juridisch-planologisch wijzigen van het bestaande bestemmingsregime naar 'Wonen', 'Horeca', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water'.
- Het, in samenhang met de voornoemde doelen, juridisch-planologisch mogelijk maken van adequate ontsluitingen via de Marinaweg

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied, de Rietlanden, ligt in het zuidoostelijke deel van de jachthaven van Drimmelen en is circa 10 hectare groot. Aan de noord- en westzijde wordt het begrensd door de Marinaweg en aan de overige zijden door het water. Dit water sluit via de Amertak aan op de Amer.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Made en Drimmelen, sectie T, nummers 2402, 2403, 2404, 2405, 2415, 2725, 2727, 2778, 2779, 2780, 2818, 2819, 2820, 2855, 2856 en 2857;



Situering plangebied op topografische kaart (bron: www.topotijdreis.nl)

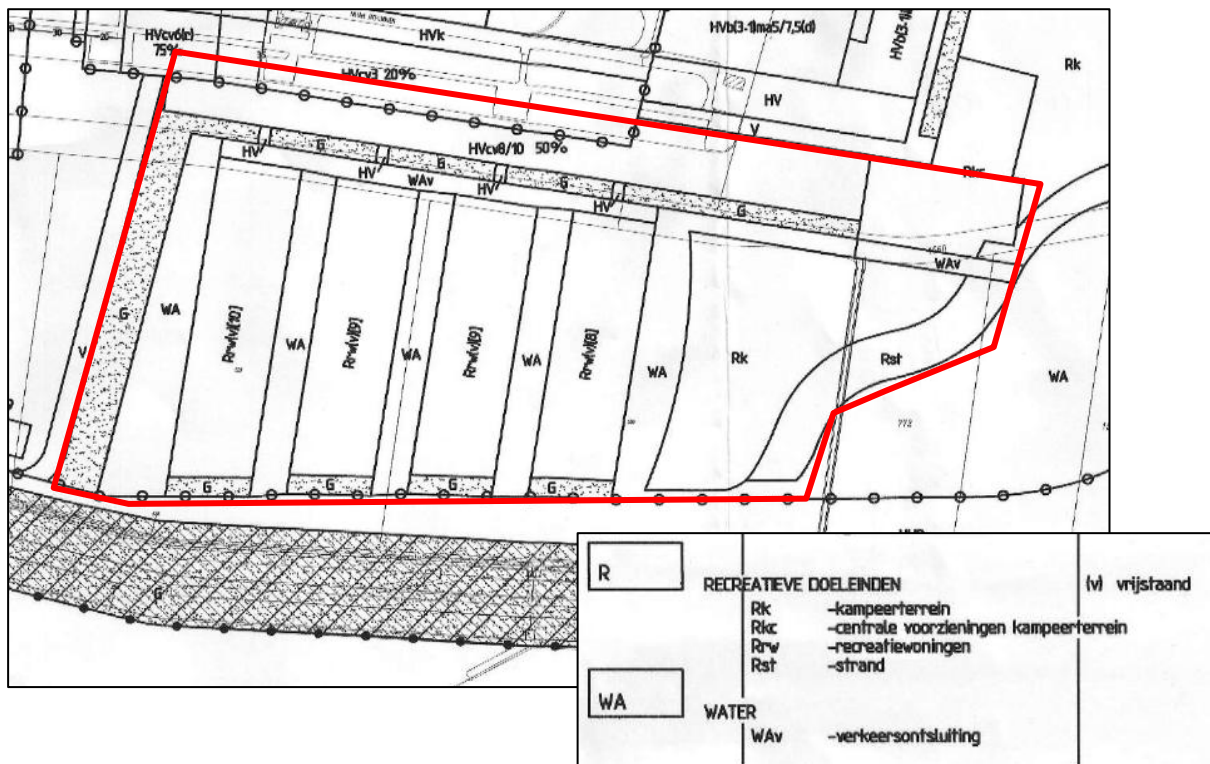
1.3 Vigerend planologisch regime

Voor de gronden vigeren thans de bestemmingsplannen "WRCD-Oost 1^e uitwerking", zoals vastgesteld op 12 oktober 2004. "WRCD-Oost, Herziening 2015", zoals vastgesteld op 2 juni 2016 en "Marinaweg ongenummerd", zoals vastgesteld op 31 oktober 2013.

- In het bestemmingsplan WRCD-Oost 1^e uitwerking is het water bestemd als 'Water', het groen bestemd als 'Groen' en zijn de landtongen en het recreatiestrand bestemd als 'Recreatieve doeleinden' ten behoeve van een kampeerterrein, centrale voorzieningen voor een kampeerterrein, recreatiewoningen en een strand.
- In het bestemmingsplan "WRCD-Oost, Herziening 2015" zijn de gronden deels bestemd als 'Groenvoorzieningen' en 'Water'. De gronden tussen de Marinaweg en de Rietlanden zijn bestemd als 'Havendoeleinden met centrale voorzieningen'. Deze gronden zijn tevens bestemd als havenkaden met laad- en losfaciliteiten, alsmede voor recreatief verblijfsgebied, watersportgebonden detailhandel en aanverwante dienstverlening, dag- en watersport recreatieve doeleinden, kantoordoeleinden voor het beheer van de haven en een natuureducatiecentrum en horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten.' Er zijn eveneens subbestemmingen van toepassing: HVk (havenkade), HVCv6 (centrale voorzieningen) en HVCv3 (centrale voorzieningen). Binnen deze vigerende bestemmingen is woningbouw niet toegestaan.



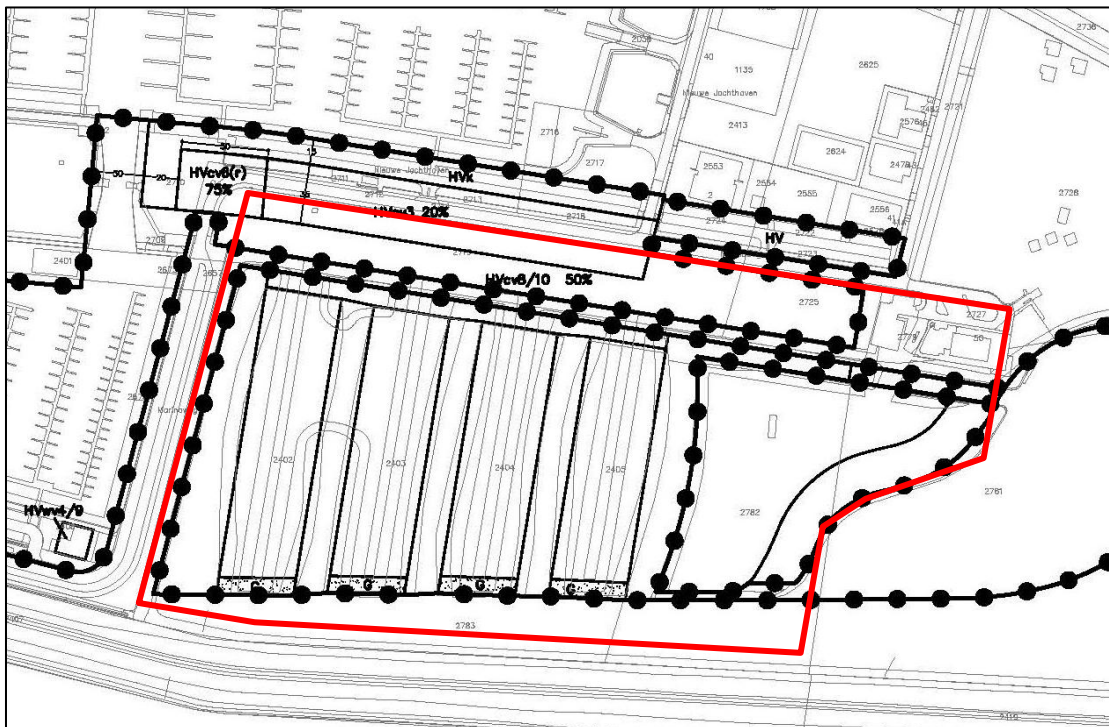
- Het noordoostelijke deel van het plangebied heeft, conform het bestemmingsplan “Marinaweg ongenummerd”, de bestemmingen ‘Verkeer-verblijf’ en ‘Horeca’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’. Een klein deel heeft bestemming ‘Bedrijf’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – watergebonden bedrijvigheid’.
- Er is op 8 augustus 2016 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van boothuizen binnen de gronden met daarop de bestemming ‘Recreatieve doeleinden’.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “WRCD-Oost 1^e uitwerking” met het plangebied aangeduid met een rode contour
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "WRCD-Oost, Herziening 2015" met het plangebied globaal aangeduid met een rode contour (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Marinaweg ongenummerd" met het plangebied aangeduid met een rode contour (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Drimmelen is oorspronkelijk op een andere plaats ontstaan dan de huidige locatie. Rond 1400 bevond het dorp Drimmelen zich ten noordwesten van het huidige dorp, maar als gevolg van overstromingen trok de bevolking landinwaarts en stichtte een nieuwe nederzetting: het huidige Oud-Drimmelen.

Het huidige Drimmelen is in 1645 ontstaan rond de sluis van de Emiliapolder vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het verkeer van en naar Holland. Vissers en schippers vestigden zich op de dijk en langs de sluisvliet (tegenwoordig Herengracht). Boeren en landarbeiders bleven in het oude dorp wonen, maar na een grote brand in 1730 verloor Oud-Drimmelen haar centrumfunctie, die werd overgenomen door het huidige Drimmelen. De school, raadkamer en de kerk verhuisden naar het nieuwe dorp rond de sluis.

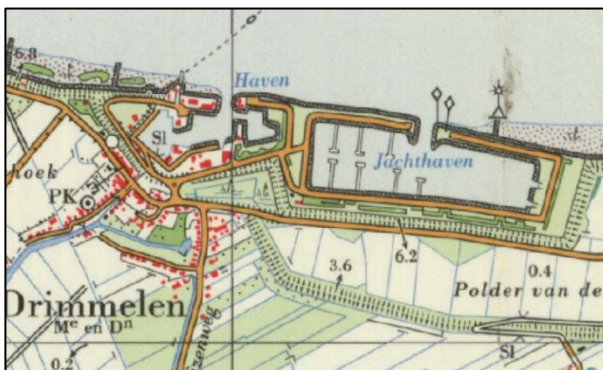
De 18^e -eeuwse structuur van het huidige Drimmelen is nog goed herkenbaar. De historische wegenstructuur bestaat uit de (smalle) Batterij en Dorpsstraat die de oude verbindingroute vormen tussen Hooge Zwaluwe en Geertruidenberg. Loodrecht op deze route zijn twee aftakkingen aanwezig, de Herengracht / Vaartkant en de Stationsweg. De Herengracht was een turfvaart en afwateringskanaal vanuit de richting Oud-Drimmelen. Omdat de historische wegenstructuren en de daaraan gesitueerde veelal besloten lintbebouwing grotendeels nog intact zijn is een groot deel van de dorpskern van Drimmelen in 1990 aangewezen als beschermd dorpsgezicht.



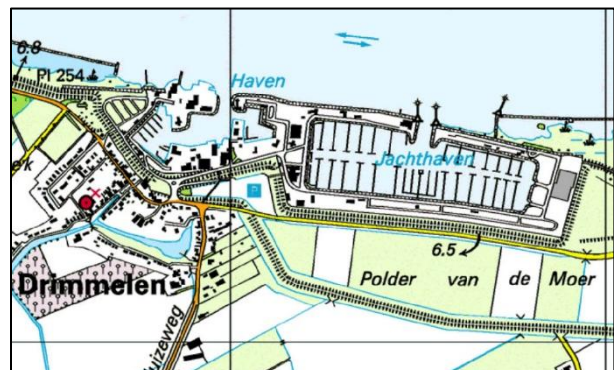
1920 (bron: topotijdreis.nl)



1960 met uitbreiding van de oude haven (bron: topotijdreis.nl)



1980 met nieuwe jachthaven (bron: topotijdreis.nl)



2000 met uitbreiding Kuipershoek en Boomgaard (bron: topotijdreis.nl)

De visserij is altijd van groot belang geweest voor Drimmelen en daarom is het oude havengebied in oostelijke richting uitgebreid met ruimte voor bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen.



De dorpskern Drimmelen is na de Tweede Wereldoorlog nauwelijks gegroeid. Kleinschalige uitbreidingen hebben alleen aan de westzijde plaatsgevonden (Kuipershoek) en er zijn kleine woonhofjes ontstaan op inbreidingslocaties, zoals de Boomgaard.

De ligging aan de Amer en de nabijheid van Nationaal Park De Biesbosch maken Drimmelen aantrekkelijk voor toeristen en recreanten. In 1968 is de nieuwe jachthaven aangelegd met een ruimtebeslag ter grootte van de gehele dorpskern.



Luchtfoto 2009 met voormalige camping (bron: Cyclomedia)

In 2004 is de jachthaven in zuidelijke richting verder uitgebreid en oostelijk is een terrein aangelegd voor watersportgebonden bedrijven. Daarnaast is een camping/kampeerterrein gerealiseerd langs een recreatieplas met strandjes. In 2012 is de camping gesloten en is op een groot deel van het terrein een scheepsschildersbedrijf gevestigd. Het resterende deel van de camping en het strandje maken deel uit van het plangebied.

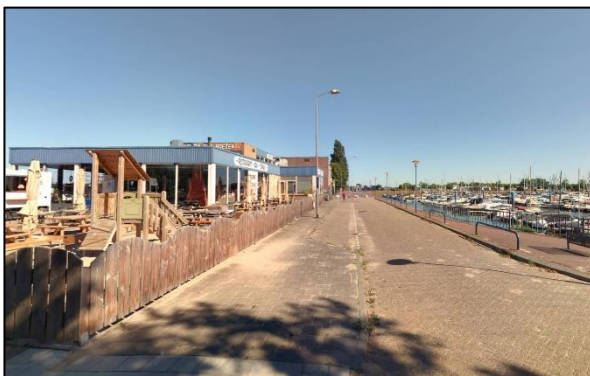
Tenslotte waren verblijfsrecreatiewoningen in de vorm van drijvende 'rietwoningen' bedacht. Daarom staat dit deelgebied bekend als de 'rietlanden'. De instekende dijkjes/eilandjes zijn nagenoeg geheel gerealiseerd, maar aan de drijvende 'rietwoningen' was geen behoefte meer. Daarom is vervolgens het plan bedacht om zowel individuele botenhuisen bij recreatiewoningen als collectieve gebouwen met meerdere individuele botenhuisen met daarin drijvende constructies te ontwikkelen. Ook deze ontwikkeling is echter niet meer van de grond gekomen.



2.2 Huidige situatie plangebied

De ruimtelijke opzet van de jachthaven vormt een scherp contrast met de kleinschalige dorpskern. Er zijn verschillende ruimtelijke eenheden te onderscheiden. Direct aan de Amer is de eerste jachthaven gesitueerd met ten zuiden hiervan de recente uitbreiding. Hierdoor bestaat de jachthaven uit twee delen met verspreid daar omheen en daartussen diverse bebouwingsclusters. Dit zijn met name horecagelegenheden, recreatieve voorzieningen en havengerelateerde kantoren, zoals boothandelaren, centraal gesitueerd, het havenkantoor.

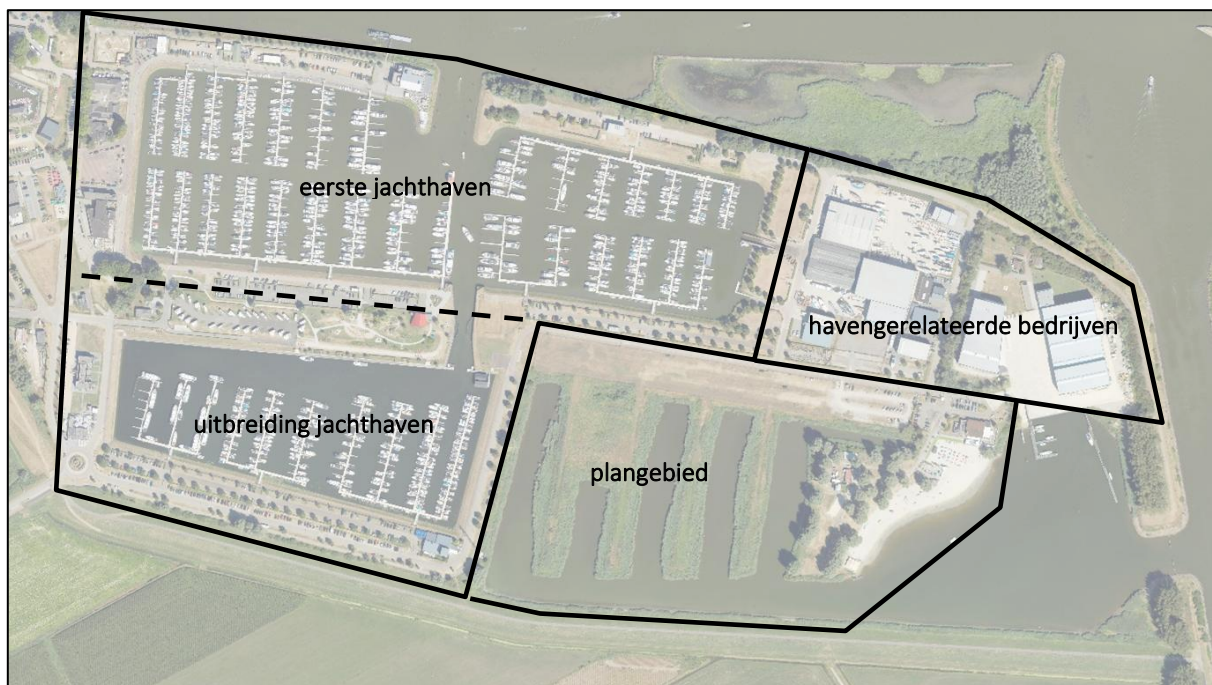
Oostelijk van de jachthaven zijn verschillende havengerelateerde bedrijven met bedrijfswoningen gesitueerd, zoals scheepsreparatie, -schilderwerk en een machinefabriek.



Horeca aan de jachthaven (bron: Cyclomedia 2022)



Bedrijvigheid aan de Marinaweg (bron: Cyclomedia 2022)



Situering eenheden jachthaven (bron: Cyclomedia)

In het zuidoostelijke deel van de jachthaven is het plangebied gesitueerd. Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de Marinaweg. Deze straat vormt de ontsluiting van de jachthaven aan de zuidzijde en hieraan zijn verschillende parkeerterreinen gesitueerd die uitsluitend toegankelijk zijn voor ligplaatshouders. In



het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Standhazensedijk, een dijklichaam met een lengte van 1,5 kilometer dat het zicht op het plangebied en de jachthaven vanuit het landelijke gebied wegneemt. Tussen de rotonde aan de Marinaweg en de Amertak is op de dijk een fietspad aanwezig. Het water in de Rietlanden staat via de Amertak direct in contact met de Amer, een voortzetting van de Bergsche Maas die uitkomt in het Hollands Diep en de zuidelijke begrenzing van de Biesbosch vormt.

Ten behoeve van het oorspronkelijke plan, de realisatie van recreatiewoningen, is de grond in een groot deel van het plangebied bouwrijp gemaakt in de vorm van vier landtongen. Op deze landtongen is geen beplanting aanwezig. Dit geldt ook voor de strook langs de Marinaweg waar incidenteel geparkeerd wordt.

In het oostelijke deel van het plangebied aan de waterplas zijn een horecagelegenheid en een strandje gesitueerd. Het gebied achter het strandje was eerder, tezamen met het perceel aan de waterplas, waar nu een bedrijf gesitueerd is, in gebruik als camping. Het heeft een besloten opzet door de bomen en er staat nog oude bebouwing van de camping.



Vogelvlucht van het plangebied (bron: Cyclomedia)



Zicht op het plangebied vanuit het noorden (bron: Cyclomedia 2022)



Zicht op het plangebied vanuit het westen (bron: Cyclomedia 2022)

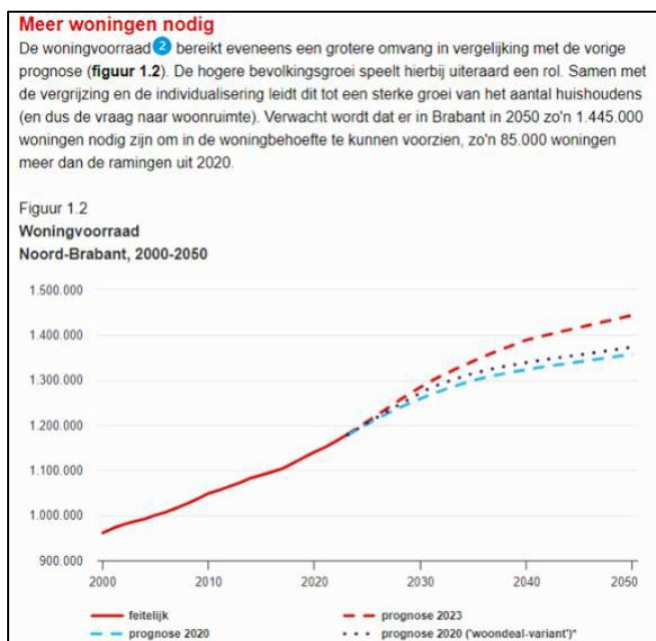


2.3 Behoefte en afweging ontwikkellocatie

De gemeente Drimmelen staat voor een grote nieuwbouwopgave. Deze opgave wordt verdeeld over de bestaande kernen in de gemeente. De afgelopen jaren is er in opdracht van de raad en het college gekeken naar de behoefte voor woningbouw binnen Drimmelen en in de gemeente als geheel. De gemeente Drimmelen bekijkt per locatie zorgvuldig of die geschikt is voor stedelijke ontwikkeling. De locatie Rietlanden is tot stand gekomen na een onderzoek en een participatietraject en besluitvormingstraject in kader van de Omgevingsvisie. Het dorp, de gemeenteraad en het college kozen voor de Rietlanden. De voornaamste redenen voor de gekozen aantallen en locatie worden hieronder behandeld.

2.3.1 Onderbouwing behoefte Behoefte woningbouw

Met het plan Rietlanden kan, zeker met de beoogde kwaliteit en innovaties, een uniek plan worden gerealiseerd. Met dit plan wordt ingespeeld op de groeiende woningbehoefte. Op basis van de nieuwste prognose van de provincie (2023) wordt verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens meer zal toenemen dan eerder geprognosticeerd in 2020 en in het kader van de Woondeal (zie onderstaande figuur). Hierin zit een nadrukkelijk verschil met hetgeen in 2020 werd geprognosticeerd en als behoefte sec (750) werd aangegeven. Deze verschuift nu richting de gemeentelijke ambitie van het bouwen van 1500 woningen in periode 2020-2030, waarmee dus oorspronkelijk naast de eigen behoefte ook tekorten worden ingelopen en invulling kan worden gegeven aan de woningnood in de regio.



Prognose benodigde woningvoorraad Noord-Brabant

De vraag naar woningen in de gemeente Drimmelen is hoog, dit blijkt uit de belangstelling voor de verschillende projecten. Het plan Rietlanden heeft veel positieve reacties opgeroepen (100 belangstellers hebben zich al gemeld). Ook voor andere plannen in de gemeente, bijvoorbeeld plan Verlengde Elsaker in Wagenberg (88 woningen) is de belangstelling groot: meer dan 500 aanmeldingen. We zien dat bij vrijwel alle bouwprojecten in de gemeente Drimmelen er substantieel meer belangstellers zijn dan dat er woningen beschikbaar zijn.

Wanneer we het plan Rietlanden meerekenen in de bestaande harde planvoorraad die nu is vastgesteld of als ontwerp ter inzage heeft gelegen hebben we dit plan ook nodig om de gestelde 1500 woningen voor 2030 te kunnen halen, uitgaande van een harde planvoorraad van 130%. We houden in de programmering rekening met uitgangspunt van het bouwen van woningen

in alle kernen en maken keuzes met betrekking tot locaties, planning en fasering. Hiermee voorkomen we dat we boven de genoemde 130% uitkomen. Hier wordt in de huidige programmering rekening mee gehouden.

Vanzelfsprekend geldt dat het plan in kwaliteiten, zowel in woningtypen als prijzen, ook beleidsmatig moet aansluiten, met onder andere voldoende betaalbare woningen. Het plan Rietlanden is op 6 maart 2024 regionaal afgestemd. Op basis van de toelichting tijdens dit overleg en de daaraan ten grondslag liggende stukken heeft BO Baronie Wonen een positief standpunt ingenomen, de bevestigende brief is als bijlage 6 bijgevoegd.



Behoeft hotel

BRO heeft een behoefteonderzoek uitgevoerd naar de komst van een hotel voor 80 kamers (zie bijlage 7). In de regio zijn geen vergelijkbare (harde) planontwikkelingen bekend, die qua locatieprofiel (water) of samenhang met een vergelijkbare, majeure toeristisch-recreatieve bestemming als Jachthaven Biesbosch. De ontwikkeling van het hotel heeft een duidelijke ruimtelijke, maatschappelijke en economische meerwaarde voor de regio. De effecten op de leegstand en het regionale woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er is voldoende behoefte aanwezig, vanuit kwalitatief en kwantitatief perspectief en het past binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders. Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen wezenlijke leegstandseffecten genereren in de regio.

2.3.2 Onderbouwing afweging ontwikkellocatie

Behoud open buitengebied

De gronden ten westen van Drimmelen dorp zijn, ook bij de provincie, in beeld voor andere opgaves. Dit jaar start de gemeente Drimmelen met een kleine gebiedsgerichte aanpak voor het gebied rondom het Gat van den Ham waar we samen met agrariërs een perspectief weg willen leggen die natuurontwikkeling en duurzame landbouw samenbrengt. Daarvoor zijn deze gronden cruciaal. Daarnaast lopen er diverse energieprojecten straks mogelijk dwars door Drimmelen heen die ook in/op/over deze grond kunnen gaan. Denk daarbij aan 380kv lijnen, een warmtenet en Nederwiek 3 etc. Deze ontwikkelingen leggen hoe dan ook al voor honderden hectares beslag op Drimmelse grond die daarmee onbruikbaar wordt voor woningbouw, infrastructuur, bedrijven en natuurontwikkeling. Vanuit de BPLG hebben we de opgave om op de beste landbouwgronden, ook in nabijheid van Drimmelen, beschikbaar te houden.

Benutten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied' volgens de Interim Omgevingsverordening van Noord-Brabant en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit deze beleidskaders wordt sterk gestuurd op het ontwikkelen van inbreidingslocaties, zoals de Rietlanden, vóórdat er wordt gekeken naar uitbreidingslocaties. In gemeente worden in alle dorpen de mogelijkheden aan woningbouwlocaties benut, er zijn op korte termijn geen grote(re) locaties in bestaand stedelijk gebied voor handen.

De locatie heeft al een positieve bestemming (zie paragraaf 1.3). Er is zelfs een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van boothuizen binnen de gronden met daarop de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. De realisatie van het recreatiepark met ongeveer 40 woningen en daarnaast boothuizen en garages en langs de Oostkade, is vooralsnog niet van de grond gekomen.

Rust dorpskern

Het is van belang dat de rust in de oude dorpskern gewaarborgd blijft (wens bewoners en eis gemeentebestuur) en dat het beschermd dorpsgezicht onaangetast blijft, zaken die met deze keuze voor invulling met de Rietlanden beiden gewaarborgd zijn.

Behoud beschermd dorpsgezicht historische kern Drimmelen

Het beschermd dorpsgezicht op de historische kern Drimmelen moet onaangetast blijven. Een groot deel van de kern Drimmelen is met een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' beschermd tegen ingrepen die het beschermd dorpsgezicht aantasten. Plaatselijke cultuurhistorisch waardevolle elementen, doorzichten, patronen en gebieden moeten behouden worden en mogen niet worden aangetast. Variatie en geleidelijke verandering van het bebouwingsbeeld is kenmerkend voor het dorp. De situering van de bouwvolumes langs onder andere de Dorpsstraat en de Herengracht, de vormgeving van de hoofdgebouwen en de gevelindeling en -detaillering tonen de historische opbouw van het dorp en maken het dorp herkenbaar. Met name de variatie tussen de panden,



onder andere in kleur- en materiaalgebruik en afwisseling in nokrichting maken het dorpsgezicht van Drimmelen waardevol;

In tegenstelling tot de oude dorpskern zijn er in de Rietlanden geen cultuurhistorische waarden te behouden. De Rietlanden liggen omsloten van meerdere dijklichamen. Vanuit de haven, het water en het landschap is er een landschappelijke barrière zichtbaar, waarachter de nieuwe bebouwing op de Rietlanden deels zal wegvallen. Er worden geen bestaande groenstructuren aangetast en de (negatieve) uitstraling op het landelijk gebied aan de andere kant van de dijk is minder dan rondom het dorp Drimmelen.

Op peil houden voorzieningenniveau

De gemeenteraad heeft in 2023 het bestemmingsplan 'De Schakel' vastgesteld. Dat bestemmingsplan maakt een nieuw voorzieningenhart mogelijk tussen de oude dorpskern en de jachthaven/De Rietlanden. Om een stimulans aan het gebied te geven is het geheel nu veel ruimer bestemd en liggen er met 211 nieuwe woningen en een nieuw hotel meer kansen voor ondernemers. Momenteel is er al een restaurant, een cafetaria, een VVV met bootverhuur en een klein hotel aanwezig. Dit nieuwe voorzieningenhart kan beter slagen als er nieuwe woningen worden gebouwd (vraag en aanbod). Adviesbureau BRO is gevraagd om een advies te schrijven over de toekomstbestendigheid van diverse voorzieningen in Drimmelen, met inbegrip van de uitbreiding van het dorp, zie daarvoor bijlage 8 van de toelichting. De conclusie van BRO is dat ook na de uitbreiding van Drimmelen met de realisatie van de Rietlanden het dorp klein blijft met een beperkt draagvlak voor voorzieningen. Toch neemt de kans op diverse commerciële basisvoorzieningen wel toe. Momenteel staat er een supermarktpand leeg (voormalige Spar). Het verdubbelde inwonertal i.c.m. de toeristische bestedingen vanuit de jachthaven, kan net de doorslag geven voor een nieuwe supermarktonderneming. Dat vergroot de leefbaarheid in het dorp aanzienlijk. Ook blijkt uit de vergelijking met enkele andere kleine kernen met een voorzieningencentrum (zoals beoogd in Drimmelen met 'De Schakel') dat er een basisaanbod aan commerciële voorzieningen mogelijk is. De groei van het inwonertal biedt qua maatschappelijke voorzieningen kans voor een 'dependance-constructie'. In zo'n constructie wordt een zorgruimte voor deze professionals parttime gebruikt door hulpverleners die enkele dagen in een praktijk elders werken. Deze constructies komen vaker voor dorpen. Een zelfstandige fulltime fysiotherapeut is wel toekomstbestendig in toekomstig Drimmelen.

Op dit moment is er weinig sociale controle in en rondom de haven. Zeker in de donkere maanden van het jaar, is er totaal geen zicht op wie de haven in- of uitvaart of wie of wat zich in de omgeving ophoudt. Door 24/7 reuring te creëren in en rondom de haven, dragen we bij aan de (sociale)veiligheid van de Haven en dragen we bij aan het tegengaan van ondermijning wat ook een nadrukkelijke doelstelling is van overheden. .

Ruimte voor duurzame ontwikkeling

Bouwen in de Rietlanden is ook een innovatieve keuze. Het is een gebied dat zich leent voor allerlei innovaties in de bouw zoals die in Brabant nog nergens toegepast zijn (energie, bouwmethoden, bouwen op en in nabijheid van water). Op deze locatie is hier veel ruimte voor, dit door de unieke ligging en omvang van de locatie aan het water en deels op landtongen. Innovaties en experimenten op het gebied van duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, bouwmethodes en grondstofgebruik zijn daardoor goed mogelijk en ook rendabeler. Innovatie op waterveiligheid en waterbouw maakt deze maakt dit plan en deze locatie uniek. Bij kleinere gebieden worden plannen waarin de wens bestaat om veel innovaties toe te passen vaak onrendabel.

Bestaande infra is aanwezig

In vergelijking met andere plannen en locaties in de gemeente komt naar voren dat de capaciteit van boven- en ondergrondse infra (wegen en nuts) voor ontsluiting van het gebied al voldoende zijn, dit scheelt aanzienlijk in maatschappelijke kosten.



2.4 Stedenbouwkundige hoofdpzet

Het plan voor de ontwikkeling van 211 woningen en een hotel in 'Natuurhaven De Rietlanden' speelt in op de bijzondere ligging aan het open water en de jachthaven. De noordwestelijke zijde van het plangebied krijgt een markant bebouwingsaccent. Deze vormt een oriëntatie- en herkenningspunt voor zowel natuurhaven De Rietlanden als de jachthaven. Het strand en de ligweide in het oosten van het plangebied zijn onderdeel van de ontwikkeling. Het bestaande strand wordt ingekort aan het water, uitgebreid met een groene ligweide en een nieuw hotel ter vervanging van de Beach club.

Het gebied krijgt vier bebouwingsclusters die ten opzichte van elkaar uitwaaiëren. Tussen deze clusters in liggen wigvormige openbare ruimtes die breder worden richting het zuiden. Dit wordt extra manifest gemaakt door de frequentie in de bebouwing van dicht aan de noordzijde naar open aan het water.

In drie van de vier bebouwingsclusters wordt een mix van grondgebonden woningen gerealiseerd, bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, vrijstaande woningen en drijvende woningen. De vrijstaande woningen liggen op de nieuwe landtongen met natuurvriendelijke oevers, omringd door het water. De grondgebonden woningen worden maximaal 11 meter hoog. In het water bij de landtongen worden 21 luxe drijvende woningen gerealiseerd met een hoogte van maximaal 7 meter vanaf het waterpeil, passend bij het karakter van het gebied. Aan de noordwestzijde in het plangebied wordt de 'eyecatcher' ontwikkeld, een appartementengebouw in de vorm van een vuurtoren. Op deze markante plaats, centraal in de jachthaven vormt dit bebouwingsaccent een oriëntatie- en herkenningspunt van circa 40 meter hoog. Aan de oostzijde van het plan zijn vier appartementengebouwen van maximaal 14 meter hoog in het groen gesitueerd nabij het water. Het hotel vervangt de beachclub en wordt 17 meter hoog. De losse setting zorgt voor transparantie en zichtlijnen tussen de gebouwen door. Het plan kent door de ruime opzet een grote variatie aan kwalitatieve openbare ruimtes. Alle bewoners krijgen daardoor een hoge omgevingskwaliteit.



Stedenbouwkundig plan Natuurhaven de Rietlanden, Aveco de Bondt, augustus 2024



Het stedenbouwkundig plan is met 3D-visualisaties weergegeven (zie bijlage 4 van de toelichting). Uit de 3D-visualisaties kan worden opgemerkt dat de impact op de beleving vanuit het omliggende polderlandschap met inbegrip van het bouwplan op de Rietlanden acceptabel is. Woningbouwontwikkelingen rondom het dorp zelf brengen meer schade toe aan de ruimtelijke kwaliteit (het landschap) dan het plan Rietlanden dat achter de dijk ligt.



3D visualisatie stedenbouwkundig plan, Aveco de Bondt, oktober 2024

In bijlage 4 zijn tevens beelden van de huidige en toekomstige situatie te zien vanuit diverse kijkpunten in het omliggende landschap. De vergelijking laat zien dat er in de toekomstige situatie meer bebouwing te zien is, maar de landschappelijke impact is niet als aanzienlijk te bestempelen. Het huidige beeld wordt al overheerst door hoogspanningskabels en gebouwen, zoals de bebouwing van het bestaande bedrijventerrein en niet te vergeten de Amercentrale. Deze grootschalige, gebouwde elementen vormen, tezamen met de forse bomenrijen aan weerszijden van de Amertak en de weidsheid van het open polderlandschap, een robuust decor, waar de bebouwing van de Rietlanden passend in opgenomen wordt.



2.5 Programma woningbouw en voorzieningen

De Rietlanden biedt ruimte aan maximaal 211 woningen:

- 5 vrijstaande woningen;
- 18 twee-onder-één-kap woningen;
- 56 rij- en hoekwoningen;
- 21 waterwoningen;
- 54 koopappartementen;
- 16 beneden-boven woningen;
- 18 goedkope koopwoningen;
- 21 sociale huurappartementen.

De woningen worden in verschillende prijsklassen gerealiseerd. Hierbij wordt aangesloten bij het gemeentelijk woonbeleid zoals opgenomen in het 'Programma Wonen' (zie paragraaf 3.4.2). Naast woningen voorziet het plan in een hotel met 80 kamers en bijbehorende voorzieningen.

Ook worden de volgende voorzieningen mogelijk gemaakt:

- Een 4 sterrenhotel, bestaande uit 80 kamers;
- Een inkorting van de breedte van het recreatiestrand, maar een uitbreiding met een weide. De oppervlakte van het recreatiegebied blijft bij benadering gelijk.



Woningbouwaantallen en -typologieën in Natuurhaven de Rietlanden, Aveco de Bondt, augustus 2024



2.6 Mobiliteit

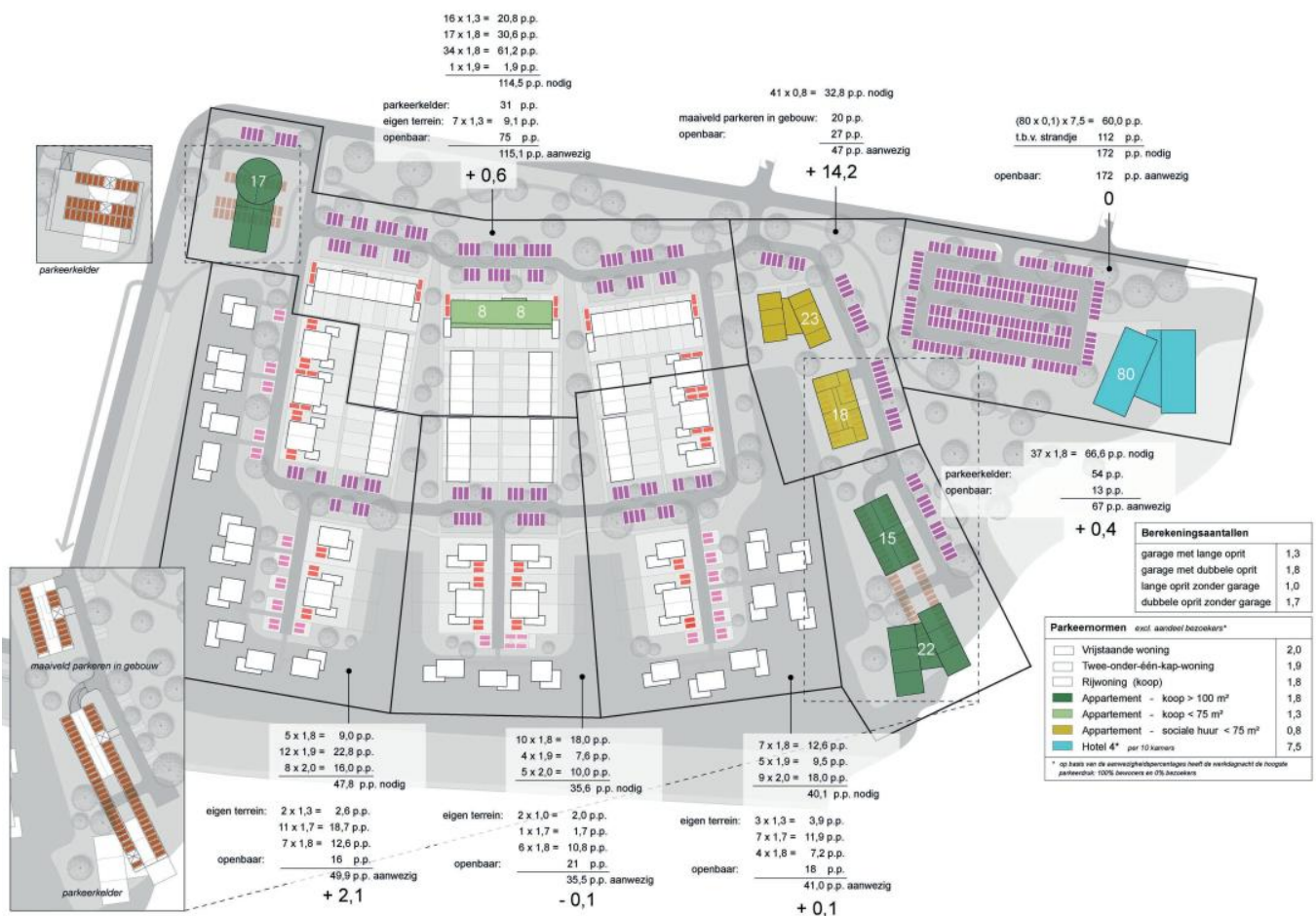
Parkeren

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. Door de gemeente Drimmelen wordt in het ‘Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028’ aangesloten bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de CROW-publicatie 744. Daarbij wordt Drimmelen qua stedelijkheidsgraad ingedeeld in de categorie ‘weinig stedelijk’. Het plangebied zelf is gelegen in de locatie ‘rest bebouwde kom’.

De tabel hierna duidt de parkeereis naar type woning. Er is behoefte aan 338 parkeerplaatsen in het woongebied en 172 parkeerplaatsen voor het hotel en het recreatiestrand.

Functie	Aantal	Norm	Parkeerplaatsen
vrijstaande woningen	22	2,0	44,0
twee-onder-één-kap woningen	22	1,9	41,8
rij- en hoekwoningen	56	1,8	100,8
koopappartementen (+ 100 m ²)	54	1,8	97,2
koopappartementen (- 75 m ²)	16	1,3	20,8
sociale huurappartement/goedkope koop (- 75 m ²)	41	0,8	32,8
Totaal woningen	211		337,4
4* hotel	80	0,75	60
recreatiestrand	1		112
Totaal overige functies			172

Parkeerbehoefte Natuurhaven de Rietlanden



Parkeeroplossingen Natuurhaven de Rietlanden, Aveco de Bondt, augustus 2024



De grondgebonden woningen met garage, zoals de hoekwoningen, twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen en waterwoningen zijn gesitueerd in clusters met haaksparkeren. Het appartementengebouw in de noordwesthoek en de twee zuidoostelijk gelegen appartementengebouwen hebben een eigen ondergrondse parkeervoorziening. De overige appartementengebouwen hebben parkeergelegenheden op het maaiveld in het gebouw of op parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Parkeren vindt voor een deel op eigen terrein plaats, zoals op opritten en in parkeergarages. De overige benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte aangelegd. Het gebruik van deelauto's wordt gestimuleerd, waardoor het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte verder kan worden verminderd ten behoeve van meer groen. Parkeerplaatsen zijn dusdanig gesitueerd dat er in de directe nabijheid van woningen altijd parkeerplaatsen voorhanden zijn.

Bij het hotel en de recreatievoorziening worden 172 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. In het woongebied worden 357 parkeerplaatsen gerealiseerd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Er zal aldus naar verwachting geen extra parkeerdruk optreden in de openbare ruimte. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de planregels.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Nieuwe woningen zorgen voor een toename van het verkeer. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 211 woningen en een hotel met 80 kamers. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat bij nieuwbouw, dienen de kengetallen uit CROW publicatie 744 te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom' en is te typeren als 'weinig stedelijk'.

Uit de tabel hiernaast blijkt dat het plan 1605 motorvoertuigbewegingen extra per etmaal genereert. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van Aveco de Bondt zijn de verkeersintensiteiten van de omliggende wegen ter herleiden.

Functie	Aantal	Norm	Aantal verkeersbewegingen
vrijstaande woningen	22	8,2	180,4
twee-onder-één-kap woningen	22	7,8	171,6
rij- en hoekwoningen	56	7,4	414,4
koopappartementen (+ 100 m ²)	54	7,4	399,6
koopappartementen (- 75 m ²)	16	5,6	89,6
sociale huurappartement/goedkope koop (- 75 m ²)	41	3,3	135,3
4* hotel (per 10 kamers)	8	21,7	173,6
Totale verkeersgeneratie			1.565

Verkeersgeneratie Natuurhaven de Rietlanden

Al het extra verkeer vanwege het plan wordt via de Marinaweg en de Sluizeweg ontsloten. Voor het bepalen van de bestaande verkeersdruk is de intensiteit van het verkeer gemeten middels tellingen. Uit het verkeerskundig onderzoek (zie bijlage 5) is gebleken dat de Sluizeweg, Stationsweg en Marinaweg een verkeerscapaciteit van 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal hebben. De hoogst gemeten intensiteiten bedragen die op de Sluizeweg tussen de Drimmelseweg en de Stationsweg. De gemeten intensiteiten op een representatieve werkdag en weekenddag bedraagt 3.390, respectievelijk 3.606 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van 1.572 vanwege het plan wordt hierbij opgeteld en dat maakt een verkeersgeneratie van 4.955 op een werkdag en 5.171 op een weekenddag. De intensiteiten zijn dus lager dan de capaciteit van de weg. Het aspect verkeersgeneratie is op basis van deze onderzoeken geen knelpunt.

Verkeersveiligheid

Op erftoegangswegen is sprake van menging van alle verkeerssoorten. Het 'uitwisselen' gebeurt op wegvakken en kruispunten. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer ligt laag en er kunnen overal oversteekbewegingen



worden gemaakt, zowel op wegvakken als op kruispunten. Verkeersongelukken worden doorgaans voorkomen door lage rijsnelheden en doordat de bestuurders door de korte afstand die ze afleggen alert zijn. Het CROW schrijft ter plaatse van erftoegangswegen binnen de bebouwde kom een maximum snelheidseis voor personenauto's van 30 km/u. Er wordt voor de nieuwe erftoegangswegen eveneens een maximum snelheid van 30 km/u voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. De lage maximum snelheid op de erftoegangswegen verkleint de kans op- en de ernst van ongelukken aanzienlijk. De nieuwe hoofdontsluiting wordt uitgevoerd met gescheiden voetpad van de rijbaan en komt de verkeersveiligheid ten goede.

De feitelijke uitvoering, materiaalkeuze en eventueel te nemen verkeersbesluiten vindt geen plaats in dit bestemmingsplan. Criteria over uitritten, fietspaden, wegen en andere verkeerstechnische aspecten zijn te vinden in de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeerstekens en Verkeersregels 1990, het Besluit administratieve bepalingen, de Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens en uiteraard in gemeentelijke regels zoals het GVVP en de APV. De ontwikkelaar en de gemeente Drimmelen maken in een anterieure overeenkomst nadere afspraken over de inrichting en ontwerpuitgangspunten van de openbare ruimte.

Calamiteitenontsluiting

De Marinaweg is vanaf de rotonde bij de Sluizeweg de enige ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer van en naar de Rietlanden. Wanneer de Marinaweg geblokkeerd wordt door bijvoorbeeld een ongeval, moeten het woongebied, bedrijventerrein én blusboot, wel bereikbaar zijn in geval van een calamiteit. Daarvoor is een calamiteitenontsluiting noodzakelijk. Deze is gevonden in het parallel aan de Marinaweg gelegen fietspad.



Calamiteitenroutes Natuurhaven de Rietlanden, Aveco de Bondt, augustus 2024

De breedte van dit fietspad is 3 meter. Dat is te weinig voor een calamiteitenontsluiting, waarvoor een minimale breedte van 3,5 meter vereist is. Voorgesteld wordt het fietspad te verbreden met grasbetontegels, zodat een voldoende brede calamiteitenontsluiting wordt gerealiseerd, zonder dat daarbij het groene beeld wordt aangetast. Aan het begin van het fietspad wordt, eveneens in grasbetontegels, een overrijdbare voorziening aangelegd, zodat ook bij drassige omstandigheden de calamiteitenontsluiting goed bereikbaar is. Tussen de gemeente en ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over de uitvoering. Er wordt een extra



calamiteitenverbinding tussen de Marinaweg en de Standhazensedijk aangelegd. Deze verbinding wordt volledig verhard uitgevoerd.

2.7 Waterveiligheid

De Rietlanden liggen buitendijks. De dijken beschermen de bewoners en recreanten niet tegen hoge rivierwaterstanden en golfslag. Aveco de Bondt heeft een waterparagraaf opgesteld, die ingaat op de kansen en risico's van buitendijks bouwen (zie bijlage 11). Daaruit voort komen diverse oplossingen om de waterveiligheid op de Rietlanden te waarborgen. Diverse van deze maatregelen worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Onderstaand de lijst van maatregelen die worden getroffen.

- Er is geen bergingseis over (de toename van) het verhard oppervlak binnen het plangebied. Desalniettemin wordt in het kader van klimaatadaptatie binnen het plangebied extra waterberging gerealiseerd bij extreme neerslag.
- woningen en het hotel worden minimaal gebouwd op een vloerpeil van 3,90 m boven NAP;
- Het vloerpeil van gevoelige ruimten in woningen en het hotel zullen liggen op 4,70 m boven NAP;
- Gevels van de woningen en het hotel krijgen een waterdichte coating tot minimaal 4,70 m boven NAP;
- Er worden 21 drijvende woningen aangelegd;
- Bij ingangen van garages en andere lager gelegen gebieden worden zelf sluitende keerwanden geplaatst. Automatisch sluitende keerwanden dienen te kunnen sluiten tot minimaal 4,30 m boven NAP;
- Er zijn twee calamiteitenroutes beschikbaar: het fietspad langs de Marinaweg en de aansluiting op de Standhazensedijk ter hoogte van het Witte Huis;
- Als extra veiligheidsmaatregel ten behoeve van extreem hoog water zal de ontwikkelaar een beveiligingssysteem monteren in het water. Het zal gaan om een NAP peilstok met een elektronisch hoogte waarschuwingssysteem. Met dit systeem kunnen instanties en mensen tijdig worden gewaarschuwd, ruim voordat er een extreem hoge waterstand ontstaat.

2.8 Beeldkwaliteit

De ligging van Natuurhaven De Rietlanden, buiten het dorp, aan het open water, vraagt om een passende architectuur die aansluit bij de identiteit van het gebied. Gezien de groene, waterrijke en ontspannen ruimtelijke hoofddopzet van het plan is gekozen voor het thema 'Natuurhaven De Rietlanden'.

Kenmerkend voor de jachthaven is de enorme diversiteit aan aangemeerde boten. Groot, klein ,motorboot en zeilboot wisselen elkaar op ontspannen wijze af. Ondanks deze diversiteit is er sprake van een samenhangend en rustig beeld doordat de boten vastliggen aan aanlegsteigers die samen een duidelijke ruimtelijke structuur vormen. Daarnaast zorgt het kleurgebruik van de boten, overwegend met lichte kleurnuances, voor rust en samenhang. Dit thema wordt doorgezet in de architectonische uitwerking van de woningen. Diversiteit in typologie (waaronder drijvende woningen), massaopbouw, gevelindeling en kapvorm voor de woningen en samenhang door de natuurlijke uitstraling van hout in de gevels en kleine nuances door het toepassen van ondergeschikte andere materialen.

Het architectonisch thema 'samenhang en diversiteit' is vertaald naar een beeldkwaliteitplan in bijlage 2. Daarin is onderscheid gemaakt tussen 4 deelgebieden: landtongen, waterwoningen, appartementengebouwen en de iconische bouwvolumes (specials).

In hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitplan staan concreet de toetsingselementen voor beeldkwaliteit vermeld. Voor zover beeldkwaliteitsaspecten een relatie hebben met de stedenbouwkundige hoofddopzet van het plan,



zoals woningtypologie, situering, oriëntatie en massaopbouw, erfafscheidingen en groen, worden die aspecten al tot op zekere hoogte vastgelegd in de planregels van de enkelbestemmingen.

2.9 Inrichtingsplan

Op basis van het beeldkwaliteitsplan is een vertaling gemaakt naar een globaal inrichtingsplan voor de civiele uitwerking van de openbare gebieden (zie bijlage 3). Het inrichtingsplan dient als onderdeel van het beeldkwaliteitplan te worden beschouwd.

Het inrichtingsplan speelt in op de buitendijkse en waterrijke ligging. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een robuuste opzet van de openbare ruimte. Dit vertaalt zich in een ruim opgezette ruimte tussen de bebouwing, zachte natuurlijke overgangen tussen land en water en het behoud van zo veel mogelijk groen.

In Natuurhaven de Rietlanden leven mens en natuur samen in harmonie. Versterken van de biodiversiteit en klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte in balans met verblijven, ontmoeten en recreëren staan hierin centraal. Thema's zoals vergroening, hittestress, biodiversiteit, en seizoen- en natuurbeleving spelen hierin een grote rol.

De hoeveelheid verharding wordt beperkt en de biodiversiteit wordt versterkt door de aanplant van inheemse en klimaatbestendige bomen, heesters en kruiden. Er vallen vier deelgebieden te onderscheiden in het inrichtingsplan, namelijk het park, de groene wiggen, de landtongen met hun oevers en het recreatiestrand. In het inrichtingsplan zijn deze deelgebieden verder uitgewerkt tot een globale inrichting van de openbare ruimte. Ook wordt het plan op onderdelen besproken, zoals de infrastructuur, voorzieningen, en een duidelijk accent op de inrichting van het groen en de natuurwaarden in het gebied.

2.10 Duurzaamheid

In 2012 en 2013 heeft de gemeente Drimmelen de Visie Duurzaamheid 2040 en het Beleidsplan duurzaamheid 2013-2017 opgesteld. In februari 2021 heeft de gemeente het Programma Duurzaamheid vastgesteld, waarin nagenoeg alle ambities uit de Visie Duurzaamheid zijn terug te vinden. 'De gemeente Drimmelen is in staat om de belangrijkste ontwikkelingen/opgaven op het gebied van duurzaamheid op te vangen zonder het eigen karakter, de blauwgroene motor, te verliezen.' De belangrijkste opgaven, die op dit moment en de komende jaren op ons afkomen, zijn energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaam ondernemen en circulariteit, natuur en biodiversiteit en duurzame mobiliteit.

In het beeldkwaliteitplan (zie bijlage 2) is tevens een paragraaf over duurzaamheid opgenomen, waarin wordt ingegaan op de duurzaamheidsambities voor Natuurhaven De Rietlanden (pagina 8-11 van het beeldkwaliteitplan). Deze sluiten aan bij de belangrijkste duurzaamheidsopgaven.

Door toepassing - en combinatie van de in het beeldkwaliteitplan omschreven uitgangspunten, wordt mede bijgedragen aan een gezonde leefomgeving. Een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, uitnodigt tot gezond gedrag, aantrekkelijk is voor verblijf en recreatie en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. De mens is in Natuurhaven De Rietlanden in balans met de natuur.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk zijn. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

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

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), waaronder de beleidslijn voor de grote rivieren en het 'Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving'.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is een afweging gemaakt om te bouwen in de Rietlanden. Er zijn mogelijkheden voor bouwen in het rivierbed, blijkt uit uitgebreid vooronderzoek naar waterveiligheid en de impact op de waterhuishouding. Daarvoor verwijzen we naar de beantwoording van de geldende beleidskaders in de watertoets (zie bijlage 11, hoofdstuk 4).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro. Het waterbergend vermogen van de rivier is geborgd in het plan met een dubbelbestemming.



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

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (inclusief wijziging per 1 juli 2017) (Bro)); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5).

Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

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

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

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

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

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 211 woningen en 80 hotelkamers met bijbehorende voorzieningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

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

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

De gronden binnen het plangebied waar woningbouw en een hotel worden beoogd, zijn thans bestemd als 'water', en grotendeels voor 'recreatieve doeleinden' (kampeerterrein, recreatiewoningen, centrale voorzieningen kampeerterrein en strand). Toevoeging van woningen en een hotel zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse de bouw van maximaal 211 woningen en een hotel van 80 kamers mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.



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

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van 211 woningen en 80 hotelkamers binnen het bestaand stedelijk gebied van Drimmelen.

Behoefte woningbouw

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

De behoefte aan woningbouw is afhankelijk van demografische trends. De laatste provinciale woningbouwprognoses dateren van 2023. De bevolkingsgroei in Noord-Brabant, 2023-2050 is in de 1^e tabel op pagina 22 weergegeven. Ook het aantal huishoudens groeit. Qua huishoudens ondergaat de samenstelling van de Brabantse bevolking de komende tijd de nodige veranderingen (zie de 2^e tabel op pagina 22). De groei is te verklaren door de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens vanwege vergrijzing en individualisering.

	bevolking	bevolkingsgroei				bevolking
	2023	2023-2030	2030-2040	2040-2050	2023-2050	2050
Noord-Brabant	2.626.200	136.100	140.100	97.300	373.500	2.999.700
Stedelijk/landelijk						
Stedelijk concentratiegebied	1.868.500	111.000	122.100	94.600	327.600	2.196.100
- waarvan grote steden	911.500	68.400	78.300	67.400	214.000	1.125.600
- waarvan middelgrote steden	490.900	24.300	26.200	18.100	68.600	559.600
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	466.100	18.300	17.600	9.100	44.900	511.000
Landelijk gebied	757.700	25.200	18.000	2.700	45.900	803.600
Regionale Woondeals						
West-Brabant-West	285.700	9.500	8.500	4.700	22.700	308.400
Stedelijke regio Breda-Tilburg	864.900	43.200	44.400	31.100	118.700	983.500
Noordoost-Brabant	672.500	33.000	34.400	21.800	89.200	761.700
Zuidoost-Brabant	803.200	50.400	52.700	39.700	142.900	946.100

Tabel: bevolkingsgroei in Noord-Brabant, 2023-2050. (bron: <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>)



	huishoudens	huishoudensgroei				huishoudens
	2023*	2023-2030	2030-2040	2040-2050	2023-2050	2050
Noord-Brabant	1.199.900	91.500	80.300	55.100	226.900	1.426.800
Stedelijk/landelijk						
Stedelijk concentratiegebied	874.100	72.700	66.800	51.700	191.300	1.065.400
- waarvan grote steden	449.500	45.200	46.100	38.400	129.700	579.300
- waarvan middelgrote steden	220.800	16.300	12.600	8.800	37.700	258.500
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	203.700	11.200	8.100	4.500	23.800	227.600
Landelijk gebied	325.900	18.800	13.400	3.400	35.600	361.500
Regionale Woondeals						
West-Brabant-West	129.000	7.100	3.900	2.100	13.100	142.000
Stedelijke regio Breda-Tilburg	399.700	29.700	26.000	18.100	73.700	473.400
Noordoost-Brabant	299.100	22.500	19.400	11.700	53.600	352.600
Zuidoost-Brabant	372.200	32.200	31.000	23.300	86.500	458.800

Tabel: huishoudensgroei in Noord-Brabant, 2023-2050. (bron: <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>)

	woningvoorraad	groei van de woningvoorraad				woningvoorraad
	2023	2023-2030	2030-2040	2040-2050	2023-2050	2050
Noord-Brabant	1.178.300	106.200	104.500	55.100	265.700	1.444.000
Stedelijk/landelijk						
Stedelijk concentratiegebied	851.800	81.200	81.700	51.700	214.600	1.066.400
- waarvan grote steden	427.900	47.600	50.800	38.400	136.800	564.700
- waarvan middelgrote steden	219.500	17.500	15.000	8.800	41.300	260.800
- waarvan overig stedelijk concentratiegebied	204.400	16.200	15.800	4.500	36.500	240.900
Landelijk gebied	326.500	24.900	22.800	3.400	51.100	377.600
Regionale Woondeals						
West-Brabant-West	128.800	8.600	6.400	2.100	17.100	145.900
Stedelijke regio Breda-Tilburg	388.900	34.100	33.400	18.000	85.600	474.500
Noordoost-Brabant	297.300	26.000	25.200	11.700	62.900	360.100
Zuidoost-Brabant	363.300	37.400	39.500	23.300	100.200	463.500

Tabel: groei woningvoorraad in Noord-Brabant, 2023-2050 (bron: <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>)

Tot 2050 neemt de woningvoorraad toe met ongeveer 265.700 woningen (+22,6%), zie daarvoor bovenstaande tabel. Provincies hebben vanuit gemeenten een indicatie gekregen van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken; kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk.



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

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

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

Om richting te geven aan de uitbreiding van de woningvoorraad, is voor de gemeente Drimmelen de notitie 'Programma Wonen 2030' opgesteld. In deze notitie wordt gesteld dat voor de toekomst de aandacht in Drimmelen zal zijn het bouwen voor alle doelgroepen, dat de ontwikkelingen het karakter van de dorpen niet aantasten maar versterken en dat de woningbouw evenwichtig over de kernen verdeeld zal worden.

Het onderhavige plangebied wordt specifiek genoemd als locatie waar deze nieuwbouw gepleegd kan worden. De notitie zegt over het plangebied: *"De landtongen zijn, met een ontwikkeling van circa 150 tot 200 woningen, een forse toevoeging van het aantal woningen voor het dorp Drimmelen en voorziet in een behoefte voor mensen die graag aan het water wonen in onze blauwgroene gemeente". De behoefte vanuit het dorp aan woningen is beperkt en deze ontwikkeling zal daarom vooral bijdragen aan het inlopen van het actuele tekort en bijdragen aan de gemeentelijke en regionale doelstelling".* Aldus is in het gemeentelijk woningbouwprogramma uitdrukkelijk rekening gehouden met de ontwikkeling van het plangebied. Voor de motivatie van de locatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

De behoefte aan woningbouw is getoetst aan het 'Programma Wonen 2030, Drimmelen groeit' van de gemeente Drimmelen. In dat beleidsdocument is de woningbouwopgave per dorp aangegeven. De landtongen (de rietlanden) worden in dit programma specifiek genoemd. De landtongen zijn, met een ontwikkeling van 211 woningen, een forse toevoeging van het aantal woningen voor het dorp Drimmelen en voorziet in een behoefte voor mensen die graag aan het water wonen in Drimmelen (programma Wonen 2030). De behoefte vanuit het dorp aan woningen is beperkt en deze ontwikkeling zal daarom vooral bijdragen aan het inlopen van het actuele tekort en bijdragen aan de gemeentelijke en regionale doelstelling.

Het hoofddoel van het programma Wonen 2030 is om over een gevarieerde toegankelijke duurzame en betaalbare woningvoorraad te beschikken waarbij wordt voorzien in de woningbehoefte per dorp. Uitgangspunten zijn daarbij dat een deel van de nieuwe woningen levensloopbestendig zijn. De Rietlanden biedt een gevarieerd woningaanbod met aandacht voor de woningbehoeftes uit alle lagen van de samenleving, met in het bijzonder veel levensloopbestendige woningen (appartementen).

Vanzelfsprekend geldt dat het plan in kwaliteiten, zowel in woningtypen als prijzen, ook beleidsmatig moet aansluiten, met onder andere voldoende betaalbare woningen. Het plan Rietlanden is op 6 maart 2024 regionaal afgestemd. Op basis van de toelichting tijdens dit overleg en de daaraan ten grondslag liggende stukken heeft BO Baronie Wonen een positief standpunt ingenomen, de bevestigende brief is als bijlage 6 bijgevoegd.



Behoeft hotel

De vraag naar een hotel dient te worden aangetoond met een specifiek behoefteonderzoek, voordat kan worden bepaald of het hotel kan voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. BRO heeft een behoefteonderzoek gedaan en ladderonderbouwing uitgevoerd naar de ontwikkeling van het hotel (zie bijlage 7). Hieronder worden de belangrijkste conclusies behandeld.

Er is voldoende behoefte aangetoond voor het hotel. In de regio zijn geen vergelijkbare (harde) planontwikkelingen bekend, die qua locatieprofiel (water) of samenhang met een vergelijkbare, majeure toeristisch-recreatieve bestemming als Jachthaven Biesbosch. De bestaande hotelplannen voorzien deels in een andere behoefte, elk op haar eigen wijze. Ze zullen vaak bovendien additionele marktruimte creëren, wat de kwantitatieve behoefte in de regio verder vergroot. Doordat voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond, zal de ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid geen wezenlijke leegstandseffecten genereren in de regio.

De vestiging van een hotel in de directe omgeving van jachthaven Biesbosch wordt vanuit de doelstellingen vanuit gemeentelijk beleid en de toets van BRO aan de ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld. De ontwikkeling heeft een duidelijke ruimtelijke, maatschappelijke en economische meerwaarde voor de regio. De effecten op de leegstand en het regionale woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er is voldoende behoefte aanwezig, vanuit kwalitatief en kwantitatief perspectief en het past binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders.

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

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Het plangebied bestaat uit de vier landtongen, die hier in het water zijn aangelegd. Deze hebben een bestemming voor recreatiedoeleinden: ze zijn in het vigerende planologisch regime bestemd voor de realisatie van recreatiewoningen en boothuizen. Voorts is het plangebied omringd door bestaande jachthaven- en recreatiefuncties (bestaande bedrijvigheid). Aldus is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

In aanvulling op bovenstaande is naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant een aanvullende onderbouwing opgesteld voor de locatiekeuze van ontwikkelen op de Rietlanden. Zie voor de motivatie van de locatie paragraaf 2.3 van onderhavige toelichting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen en een hotel en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.3 Provinciaal beleid

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

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met elk van de ambities uit de Omgevingsvisie. Het voorliggend initiatief betreft de bouw van 211 woningen en een hotel met 80 hotelkamers binnen bestaand stedelijk gebied nabij de nieuwe jachthaven van Drimmelen. Hiermee biedt het planvoornemen een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past daarmee binnen de provinciale omgevingsvisie.

Conclusie

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

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 1 oktober 2022 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening geheel gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' (landelijke kern). Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut (artikel 3.42). Vanwege de nabijheid van het Natuur Netwerk Brabant zijn de regels voor externe werking (artikel 3.16) van toepassing. De Interim omgevingsverordening



Noord-Brabant noemt regels ter bescherming tegen overstroming, omdat het plangebied in een rivierbed ligt (artikel 3.34). Voor het overige is getoetst aan regels voor een evenwichtige toedeling van functies (3.5 t/m 3.8).

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er aldus meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.



Uitsnede kaart 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Het plangebied is met een rode marker aangetoond. Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied (landelijke kern).

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

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

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

De nieuwbouw van woningen, een hotel, en het aanleggen van bijbehorende voorzieningen, zoals verkeersontsluiting, parkeergelegenheid en groenvoorzieningen, is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov. In de paragraaf over de Ladder voor duurzame verstedelijking is ingegaan op de regionale woningbouwbehoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief). De behoefte past binnen de regionale afspraken.

De keuze voor bouwen op de Rietlanden is in paragraaf 2.3 van de toelichting verwoord.

Voor de toekomstbestendigheid van de ontwikkeling is het van belang de natuur direct mee te nemen bij de planvorming. Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie kan worden verwerkt in zowel de bebouwing en in de openbare ruimte.

De stedenbouwkundige opzet houdt rekening met een kwalitatieve openbare ruimte. Dit vertaalt zich in grote centrale groene ruimtes tussen de bebouwing en het behoud van zo veel mogelijk water en bestaande bomen. Hierdoor zijn er voldoende aanknopingspunten om de Rietlanden natuurinclusief en klimaatadaptief te



ontwikkelen. In de groene doorlijningen worden plantsoorten geplant die zullen dienen als schuil- en broedplek en als voedselbron voor insecten, vogels of andere kleine zoogdieren. Op de overgang van land naar water is ruimte voor de ontwikkeling van natuurlijke oevers. Dit zorgt voor een zachte overgang en biedt een groeikans voor water minnende plantsoorten. Met het inzaaien van bloemenmengsels of het eventueel planten van vaste soorten zal de Rietlanden een fijne plek zijn voor vlinders en bijen.

Regenwater kan worden vastgehouden in groene daken, worden geborgd in regentonnen, infiltreren op eigen terrein of infiltreren naar wadi's en vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater. De boom- en plantsoorten voor de Rietlanden worden geselecteerd op hun waarde voor de biodiversiteit. Afhankelijk van de standplaats van een boom zullen klimaatbomen toegepast worden. Een en ander wordt verder uitgewerkt en gedetailleerd in een nog op te stellen inrichtingsplan voor bij een aanvraag omgevingsvergunning.

In de bebouwing zullen nestkasten geïntegreerd worden en waar mogelijk wordt gevelgroen aangebracht ter bevordering van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Bij de architectonische uitwerking van de bebouwing zal natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie een belangrijk uitgangspunt zijn.

Artikel 3.5 - 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- c. meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Voorwaarden 3.6

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake. Het gebied ligt in een 'landelijke kern', dus binnen bestaand stedelijk gebied. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stuurt erop aan om eerst binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen, alvorens de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is in te zetten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst en er wordt aan voldaan.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden 3.7

De lagenbenadering in bijlage 9 laat een duidelijke meerwaarde voor Rietlanden zien in alle lagen (ondergrond, netwerklaag en occupatielaag). Dit komt met name omdat het gebied reeds een stedelijke functie kent, er zijn ook weinig tot geen belangrijke waarden aanwezig die van belang zijn voor de verschillende lagen, zoals archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Maar ook op het gebied van waterkwantiteit en -veiligheid is Rietlanden een goede keuze: alle locaties zijn aangemerkt als overstromingsgebied (de overstromingskans voor de categorie a-kering van dijkkring 34 is groter dan 1/100 per jaar: Brabantse Delta dijkversterking Standhazensedijk) maar de locatie Rietlanden wordt vanwege de buitendijkse ligging tot 3,9 m boven NAP verhoogd, zodat de kans op overstroming of onveilige situaties zeer klein is. Bij een hoogte van 3,6 m boven NAP overstroomt namelijk eerst de polder ten westen van Geertruidenberg (ten oosten van de Amertak/Wilhelminakanaal, zie ook paragraaf 4.3). Het ruimtelijk perspectief van Rietlanden ten opzichte van Drimmelen West en Zuid is beter. Die locaties liggen namelijk in de bestaande groene uitstraling van het dorp.



Deze wordt volledig aangetast als aan de bestaande kern van Drimmelen een woningbouwontwikkeling zou plaatsvinden. Dit heeft niet enkel een negatieve invloed op de groene zone rond het dorp maar ook heeft het een negatieve uitstraling op het omliggende landelijke poldergebied. De Rietlanden ligt ingeklemd tussen dijken, de bestaande jachthaven en bedrijvigheid wat bij invulling met woningen geen landschappelijke verslechtering tot gevolg zal brengen. Hiermee is de locatie Rietlanden minder belastend op de diverse beoordeelde aspecten vergelijking tot de beide overige locaties.

Voorwaarden 3.8

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door invulling te geven aan een landschap binnen bestaand stedelijk gebied dat momenteel niet in gebruik is. Het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls. Er wordt woningbouw en een hotel ontwikkeld met behoud van natuurwaarden. Zie tevens de toetsing aan artikel 3.42 en het beeldkwaliteitplan in bijlage 2, waarin wordt ingegaan op duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

Artikel 3.16: Externe werking Natuur Netwerk Brabant

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd. Dat schept allereerst de vraag: “Leidt de planontwikkeling tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant?”. Veldbiologische Werken heeft deze vraag onderzocht in het rapport “Natuurtoets Wet natuurbescherming ‘Rietlanden’ te Drimmelen” (zie bijlage 14, hoofdstuk 6). Onderstaand de samenvatting van de bevindingen.

De voorgenomen plannen binnen het plangebied zullen leiden tot een lichte afname in rust en stilte binnen het naburige Natuurnetwerk Brabant. De geluidsbelasting ter plaatse van het Natuurnetwerk Brabant zal niet toenemen, maar juist afnemen vanwege het verdwijnen van de Beachclub.

Voor bouwwerkzaamheden in de opbouwfase wordt geadviseerd deze buiten het broedseizoen uit te voeren om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Uitstraling van verlichting in de richting van het Natuurnetwerk Brabant kan worden voorkomen door te werken met amberkleurige verlichting nabij het NNB. Ter voorkoming van verstoring van licht wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die maatregelen voor behoud van donkerte verplicht.

Zowel de landschapsstructuur en de belevingswaarde van het huidige naburige Natuurnetwerk Brabant zal door de uitvoering van de plannen niet veranderen. Door toepassing van afrastering langs het fiets-/wandelpad op de Standhazensedijk kan onnodige betreding van deze dijk voorkomen worden. Afrastering kan ertoe bijdragen dat honden van wandelaars niet tot vermessing van de grassen en kruiden bijdragen.

Het advies van Veldbiologische werken uit de natuurtoets is doorvertaald in de planregels. Aan artikel 3.2 (Groen) en 6.2 (Verkeer) van de planregels, ‘Bouwregels’, wordt een nieuwe bepaling inzake vleermuisvriendelijke verlichting opgenomen. In de regels (4.3.1 en 8.3.5) is realisatie van gebouwen alleen toegestaan als voor vissen, (water)vogels, algemeen voorkomende soorten en vleermuizen volgens een goedgekeurd ecologisch werkprotocol wordt gewerkt. Aldus is verzekerd dat externe werking op het Natuur Netwerk Brabant wordt voorkomen.

Artikel 3.34: Rivierbed

Een bestemmingsplan van toepassing op rivierbed strekt mede tot bescherming tegen overstroming. De provincie vindt het in aanvulling op het Barro van belang om rekening te houden met de bijzondere situatie dat er in het rivierbed van overheidswege geen bescherming tegen overstroming wordt geboden. Daarom is het belangrijk dat er geen functies en activiteiten in het rivierbed worden toegelaten die een gevaarlijke situatie opleveren. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- de activiteiten en functies niet kwetsbaar zijn ten aanzien van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

Voor de toetsing aan dit artikel wordt verwezen naar de waterparagraaf (bijlage 11, hoofdstuk 4).

Artikel 3:28: Aardkundige waarden

Het plangebied ligt op een bodem van kalkrijke kleigrond die is afgezet door de rivier de Amer. Relatief gezien ligt deze locatie met een hoogte van ca. +3.30 meter een stuk hoger dan de directe omgeving. Dit verschil komt doordat het plangebied buitendijks ligt terwijl de achterliggende polders ingedijkt zijn.

In de nabije omgeving van de Rietlanden ligt een aardkundig waardevol object: een Peelrandbreuk. Dit is een actieve breuk in los gesteente waarbij een duidelijke wisselwerking tussen water en vegetatie bestaat. In de provincie Noord-Brabant bevinden zich naast deze breuk verschillende andere breuken, met name in de omgeving van Uden. Op deze breuken ontstaan soms wijstgronden, een op Europees niveau erg waardevol gebiedstype. Dit is een bijzonder fenomeen dat alleen onder heel specifieke omstandigheden voorkomt. Bij wijstgronden zijn de hoger gelegen gronden over het algemeen natter dan de lager gelegen gronden. Dit komt doordat het water niet goed door de bodemlagen heen kan komen en dus opkomt als kwel.



Ligging van de Peelrandbreuk (Bron: Aardkundig waardevolle gebiedenkaart, Provincie Noord Brabant)

Om negatieve effecten op de aardkundige en hydrologische waarden te voorkomen is getoetst waar de breuk zich ten opzichte van de geplande ontwikkeling. Uit deze toets komt naar voren dat de Peelrandbreuk zich buiten de geplande ontwikkeling bevindt. Gekeken naar de hoogtekaart zijn op deze locatie ter hoogte van de breuk geen hoogteverschillen zichtbaar. Van de kenmerken van wijstgronden is op deze locatie in de directe omgeving ook geen sprake.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Drimmelen

Toetsingskader

De Omgevingsvisie geeft aan wat de ambities van de gemeente Drimmelen zijn voor de fysieke leefomgeving en geeft houvast om initiatieven te stimuleren en beter en sneller te faciliteren. De gemeente Drimmelen heeft in november 2021 de eerste Omgevingsvisie vastgesteld. Het beleid in de omgevingsvisie is gebiedsgericht en themagericht uitgewerkt en er zijn ambities geformuleerd.

Drimmelen wil de beschikbaarheid van woningen verbeteren. Dat doet de gemeente met de toevoeging van 150 woningen of meer per jaar, passend bij de schaal van de gemeente. Bij voorkeur door transformatie van leegstaande panden en oppakken van inbreidingslocaties. Deze locaties zijn echter niet voldoende voor de totale behoefte, waardoor ook aan de randen van de dorpen en (in mindere mate) in het buitengebied nieuwe woningen worden gebouwd. Daarbij moet worden gebouwd voor ouderen en hulpbehoevenden die langer op zichzelf willen wonen. De gemeente zet daarbij ook in op gecentraliseerde wooncomplexen en levensloopbestendige woningen. Ook streeft gemeente Drimmelen ernaar om jongeren en personen met een kleiner besteedbaar inkomen te behouden en/of aan te trekken door starterswoningen en nieuwe woonvormen mogelijk te maken/te stimuleren. Er wordt ruimte gegeven aan experimenten voor nieuwe woonvormen. In het algemeen wil de gemeente Drimmelen een gevarieerd woningaanbod bieden met woonruimte voor iedereen.

In de gemeente Drimmelen is een aantal potentiële bouwlocaties dat kan worden ingevuld. Versterking van kwaliteit en leefbaarheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Verder wordt in de visie gewezen op kansrijke woningbouwlocaties, waaronder de landtongen in Drimmelen. Hier worden 211 woningen en 80 hotelkamers gerealiseerd. Voor de motivatie van de locatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

De jachthavens in Lage Zwaluwe en Drimmelen bieden mogelijkheden voor watergebonden recreatie en gelden als toegangspoort tot de Biesbosch. De directe omgeving van deze havens is ideaal voor recreanten die verblijven in chalets, bungalows of gebruik maken van kampeerplekken. Zowel de havens van Lage Zwaluwe en Drimmelen vormen, ieder op zijn eigen manier, de poort naar de Biesbosch en zijn uitvalsbasis om ook in en op het water te recreëren en tot rust te komen. Bij deze havens is een divers aanbod van terrassen, cafés, restaurants, speeltuinen en andere publiekstrekkingen. Samen met ondernemers en de Biesbosch geeft Drimmelen richting aan de ontwikkeling van recreatie. Dit biedt kansen voor ondernemers en de middenstand.

Beoordeling

De gemeente wil de woningmarkt toekomstbestendig houden door voldoende nieuwe woningen te bouwen. Er is hiervoor een behoefte aan meer betaalbare en toekomstbestendige woningen. Daarom zijn drie kansrijke ontwikkellocaties opgenomen in de Omgevingsvisie van 18 november 2021. Voor de kern Drimmelen is aangegeven dat bij voorkeur nieuwbouw wordt gerealiseerd in de jachthaven en niet aan de randen van de bestaande kern.

De gemeenteraad heeft zowel in het kader van de Aanvulling Structuurvisie als in het kader van de Omgevingsvisie op de kansen van deze locatie (als één van de drie locaties) gewezen, kansen om de woningbehoefte voor Drimmelen in te vullen en kansen om met deze locatie een bijdrage te leveren aan (bovenlokale) woningbouwambities.

De Rietlanden, de vier landtongen in het water, zijn oorspronkelijk bedoeld voor de realisatie van recreatiewoningen en boothuizen. Alhoewel het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling toelaat is hier tot dusver geen invulling aan gegeven. In 2021 is het woningbouwplan voor de Rietlanden ingediend. Het plan is goed ontvangen door het college en de raad. Het bestuur prefereert deze locatie als uitbreidingslocatie ten opzichte



van een uitbreidingslocatie rondom het dorp Drimmelen. Voor de motivatie van de locatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Met een diversiteit aan woningen biedt het plan gelegenheid aan starters om in de eigen gemeente te blijven wonen. Het college ziet potentie in het project, waarbij waterrecreatie, natuurbeleving en wonen wordt verweven. Daarom heeft men ingestemd met de ontwikkelvisie voor de Rietlanden.

Het plan voor het hotel sluit aan bij de ambities die de gemeente Drimmelen heeft voor zowel de kern Drimmelen als voor het thema recreatie en toerisme. Het plan zorgt voor dynamiek en levendigheid in het jachthavengebied en fungeert als aanvulling op het bestaande horeca-aanbod van de jachthaven.

Het onderhavig bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect toekomstbestendig blijven wonen en de ambitie voor recreatie in de haven in lijn met de 'Omgevingsvisie Drimmelen'.

3.4.2 Nota Programma Wonen 2030 Toetsingskader

In het Programma Wonen van de gemeente Drimmelen, vastgesteld in maart 2022, staan de speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid. Drimmelen wil, om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat te behouden, de aandacht verleggen van nieuwbouw op uitbreidingslocaties naar kleinschaligere inbreidingslocaties. De ruimte ontbreekt echter om alle plannen binnen de dorpen te realiseren. Gewaakt moet worden voor te veel verdichting die het dorpse karakter kan aantasten. Van belang is het behoud van starters en jonge gezinnen en er wordt gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud samen wonen. Beoogd wordt om steeds meer levensbestendige en duurzame woningen te bouwen. De gemeente wil haar inwoners actief betrekken bij de uitvoering van haar woonbeleid. Initiatieven uit de gemeenschap worden daarbij gestimuleerd.

Om richting te geven aan de uitbreiding van de woningvoorraad, is voor Drimmelen de notitie 'Woningbouwprogramma 2019-2024 – woningbouw in de versnelling' opgesteld. In deze notitie wordt gesteld dat voor de toekomst de aandacht in Drimmelen zal verschuiven naar kwaliteit, namelijk de bestaande woningvoorraad versterken en de wijken en kernen op een juiste wijze afronden. Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad is al aanwezig. Belangrijk is om te bepalen hoe met de bestaande woningvoorraad wordt omgegaan. Nieuwbouw blijft echter zeker voor de invulling van woningbouwbehoefte en ambities nodig.

Beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 211 woningen. Het onderhavige plangebied wordt specifiek genoemd als locatie waar deze nieuwbouw gepleegd kan worden. De notitie zegt over het plangebied: *"De landtongen zijn, met een ontwikkeling van circa 150 tot 200 woningen, een forse toevoeging van het aantal woningen voor het dorp Drimmelen en voorziet in een behoefte voor mensen die graag aan het water wonen in onze blauwgroene gemeente"*. Aldus is in het gemeentelijk woningbouwprogramma uitdrukkelijk rekening gehouden met de ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van het wonen bestaande uit circa 150 tot 200 woningen (in de planuitwerking zijn dit er uiteindelijk 211 geworden). Er wordt bovendien een divers woningaanbod aangeboden (zie de tabel hierna). De gemeente heeft hierover anterieure afspraken over gemaakt met de ontwikkelaar. Deze afspraken zijn gemaakt voor de zogenaamde Woondeals, en zijn daarmee uitgangspunt voor het plan Rietlanden.



	Woningbouw					Verdeling (%)	
	Totaal (aantal)	Vrije sector	Tot NHG	Betaalbare koop	goedkope koop	sociale huur	
Tiny house	0	0	0	0	0	0	0%
BEBO - regulier	12	0	0	12	0	0	6%
Rijwoning - koop	36	0	0	36	0	0	17%
BEBO - hoek	4	0	0	4	0	0	2%
Hoekwoning - koop	16	0	16	0	0	0	8%
Hoekwoning - koop incl garage	4	4	0	0	0	0	2%
2^1-kapwoning - koop	10	10	0	0	0	0	5%
2^1-kapwoning aan het water	8	8	0	0	0	0	4%
Vrijstaand	1	1	0	0	0	0	0%
Vrijstaand - aan het water	4	4	0	0	0	0	2%
Waterwoningen	21	21	0	0	0	0	10%
Appartement	95	26	7	21	18	23	45%
Totaal (aantal)	211	74	23	73	18	23	
Verdeling (%)							
Tot betaalbare koop				54%	9%	11%	
Tot NHG grens				65%			

Woningbouwverdeling Rietlanden. Bron: De Essentie, oktober 2024

Voor projecten van 20 of meer woningen, al dan niet gefaseerd, gelden vanuit de 'Nota Programma Wonen' de volgende criteria:

- een kwart van de woningen is goedkope koop of een sociale huurwoning.

Er worden 23 sociale huurwoningen gerealiseerd en 18 goedkope koopwoningen gerealiseerd. Dit komt overeen met 20% van het woningbouwprogramma. Hoewel niet exact aan de 25% -eis wordt voldaan, wordt in plaats van een kwart betaalbare woningen maar liefst 54% in het betaalbare segment gerealiseerd. Het bestuur kan om die reden instemmen met een iets lager percentage sociale huur/goedkope koop instemmen.

- een kwart van de woningen is een betaalbare woning.

54% van de woningen is een betaalbare woning. Er wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- een derde van de woningen is aan te merken als een levensloopbestendige woning, waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment.

Meer dan 1/3^e van de woningen is aan te merken als levensloopbestendige woningen (de appartementen). Hiervan is zeker 1/6^e betaalbaar. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief past binnen de uitgangspunten van de Nota Programma Wonen.



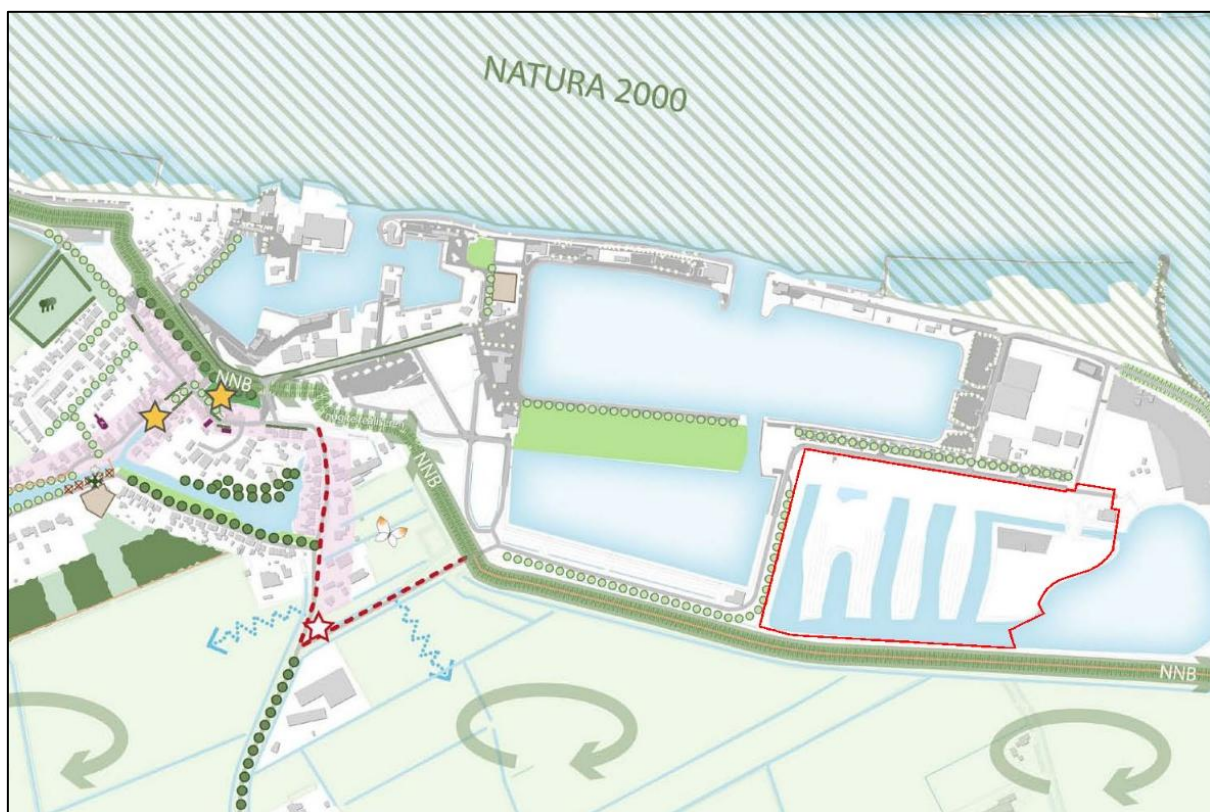
3.4.3 Groenbeleidsplan Drimmelen

Toetsingskader

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

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

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



Bestaande groenstructuur plangebied. Het plangebied is weergegeven met het rode kader. (bron: Groenbeleidsplan Drimmelen)

In de grotere groenstructuren en aan de rand van de dorpen is ecologisch gezien meer mogelijk. Deze groengebieden zijn groter van omvang, vormen doorgaande structuren of sluiten aan op het groen in het buitengebied. Bij de inrichting en het beheer van deze grote groengebieden houdt de gemeente daarom rekening met ecologie en biodiversiteit. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van inheemse soorten, het ontwikkelen van



bloemrijke en kruidenrijke bermen/grasvelden op locaties waar de gazons geen duidelijke functie hebben of de toepassing van glooiende oevers langs watergangen en vijvers.

Beoordeling

Op de kaart van het groenbeleidsplan staan geen beleidsdoeleinden voor het plangebied genoemd. De openbare ruimte wordt hoogwaardig en natuurinclusief ingericht. De gemeente streeft in het Groenbeleidsplan naar 50 m² groen per woning. In het plan voor de Rietlanden wordt ongeveer 1,5 hectare m² groen gerealiseerd (bestemming "Groen"). Dat is ongeveer 71 m² groen per woning. Dit is nog exclusief het groen dat binnen de bestemming 'Verkeer' wordt gerealiseerd.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief past binnen het ambitieniveau van het integraal groenbeleidsplan. De realisatie van voldoende groen wordt met een voorwaardelijke verplichting in de planregels verzekerd (artikel 8.3.7).



4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

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

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

4.2 Bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

Door Lycens is in augustus 2022 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. Uit de rapportage blijkt dat historisch kaartmateriaal heeft uitgewezen dat het plangebied tot 2003 een agrarisch gebruik heeft gekend. Het plangebied kent momenteel braakliggend terrein met deels recreatie en een strandpaviljoen. Op 30 september 2015 heeft de laatste terreininspectie plaatsgevonden. Uit de bestudeerde digitale informatie blijkt dat er, voor zover bekend, op of in



de directe omgeving van de onderzoeklocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er zijn geen gegevens aanwezig over mogelijke (voormalige) ondergrondse brandstoftanks of ophoog- en dempingslagen. De locatie is wat betreft het voorkomen van asbest niet verdacht, omdat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor het gebruik of voorkomen van asbest op de locatie.

Er is een licht verhoogd gehalte aan PAK in de grond gemeten ter plaatse van één boring, maar hiermee worden de interventiewaarden niet overschreden. Uit de resultaten van het actualiserend bodemonderzoek en verkennend waterbodemonderzoek, alsmede de voorgaande onderzoeken, kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

Wel dient er rekening gehouden te worden met de toepassingsmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond- en slibstromen. Deze zijn niet allemaal zonder meer en overal toepasbaar.

Op de locatie staat nog bebouwing (de beachclub). Nadat de oude bebouwing gesloopt is moet worden aangetoond met foto's of een verkennend bodemonderzoek dat geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Dat dient na de sloopwerkzaamheden plaats te vinden en voorafgaand een omgevingsvergunning voor bouw van het hotel.

Conclusie

Uit het actualiserend en verkennend bodemonderzoek van Lycens is gebleken dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging alsmede de voorgenomen nieuwbouw binnen het plangebied. Een bodemonderzoek of foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop bieden duidelijkheid over eventuele bodemverontreiniging ter plaatse van de beachclub.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

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

Aveco de Bondt heeft een watertoets opgesteld voor de planontwikkeling (zie bijlage 11). Alle beleidskaders worden in de waterparagraaf behandeld (nationaal, provinciaal, vanuit het waterschap en lokaal). Onderstaand worden de belangrijkste resultaten en conclusies uit de watertoets beschreven.

Beoordeling

Waterveiligheid

Zoals eerder vermeld, wordt het plan ontwikkeld in buitendijks gebied. In navolgende figuur is een kaart opgenomen met de huidige dijkhoogten in de ruimere omgeving van het dorp Drimmelen. Daarop is te zien dat de Rietlanden relatief hoger liggen dan de omliggende gronden in buitendijks gebied. De Rietlanden liggen overigens hoger dan de polders in het binnendijkse gebied. De dijk ten zuiden van de Rietlanden heeft een hoogte van 4,5m boven Normaal Amsterdams Peil.



Figuur: Dijkhoogten in de omgeving, Aveco de Bondt, december 2022.

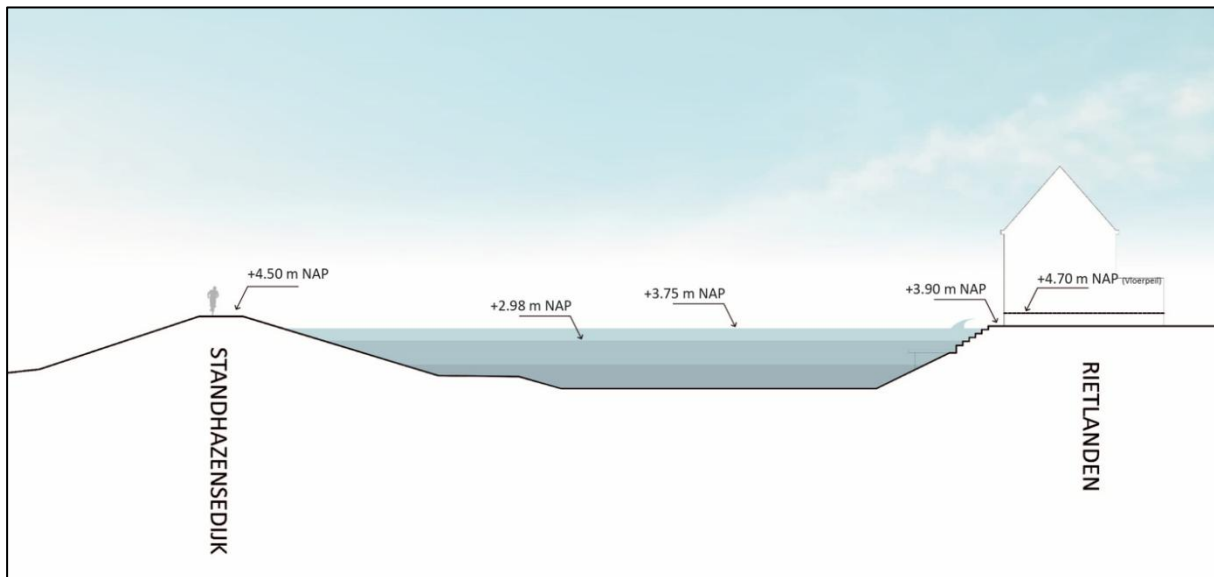
Er is een hoe dan ook een opgave met betrekking tot waterveiligheid. Het plangebied bevindt zich in een 'overstroombaar gebied'. Dit betekent dat bij de inrichting van het gebied moet worden nagedacht over maatregelen die kunnen worden getroffen, waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstrooming kunnen worden beperkt.

Voor het onderhavige plan worden minimaal de navolgende maatregelen genomen:

- Het opstellen van een evacuatieplan in overleg met de veiligheidsregio;
- Voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, verhoogde drempels zodat bij geringe wateroverlast het gebouw droog blijft. De Rietlanden worden opgehoogd tot 3,9m boven NAP. De hoogteligging van de Rietlanden is in de huidige situatie gemiddeld 3,3 m boven NAP, variërend tussen 2,5 en 3,6 NAP.

De dijken langs het Wilhelminakanaal bevinden zich op circa 3,6 m boven NAP aan de zijde van Geertruidenberg. De Standhazensedijk bevindt zich op circa 4,5 m boven NAP. De Rietlanden, na ophoging, bevinden zich op 3,9 m boven NAP. Zoals te zien is op de figuur op de pagina hierna, overstroomt als eerste de polder tussen de Peuzelaar en de Standhazensedijk aan de oostzijde van het Wilhelminakanaal.

Daarnaast is het zo dat wanneer er sprake is van een hoge waterstanden dat dit niet plotseling zal zijn. Het waterpeil in de rivier stijgt geleidelijk. Een eventuele ontruiming kan dan goed voorbereid en gestructureerd plaatsvinden. Er zullen geen levensbedreigende situaties ontstaan.



Figuur: ontwerphoogte Rietlanden. Huidige normwaterstand bedraagt +2.98 NAP. Normwaterstand voor jaar 2125 = +3.75 NAP. Dit zijn de hydraulische randvoorwaarden bij een terugkeertijd van eens in de 300 jaar, volgens de HBN, gebaseerd op klimaatscenario's van het KNMI (2006).¹

Ontwerphoogten

Het gebied ligt buitendijks en wordt in het kader van de waterveiligheid te worden opgehoogd. Er is onderzoek gedaan naar de overstromingskansen en de gevolgen op de ontwerphoogte. Het maaiveld van de Rietlanden wordt opgehoogd tot 3,90 m boven NAP. Hierdoor zal de locatie nog hoger liggen ten opzichte van huidige situatie, hierdoor zal het gebied ook bij nog extremere waterstanden niet onder water komen te staan. Men bouwt van de Rietlanden als het ware een soort terp die bij hoog water niet overstroomd in tegenstelling tot de omgeving. Deze hoogten liggen boven de berekende en geëxtrapoleerde waterstanden voor de komende 100 jaar. De hydraulische belastingen (waterstand + extra belasting door golfoploop) ligt wel hoger, maar op dit deel, door de ligging van de ontsluitingsweg op 3.90 NAP en in combinatie de voorliggende havens is op dit specifieke stuk een extra hoogte van 25-30 cm niet te verwachten.

Het vloerpeil van de woningen zal op 4,20 m boven NAP liggen. Er zal een waterdichte coating aangebracht worden aan de onderkant van de buitengevel en de buitendeuren op de begane grond zullen vocht dicht zijn (tot 4,70 m boven NAP). Het vloerpeil van gevoelige ruimten in woningen en het hotel zullen liggen op 4,70 m boven NAP. Er worden 21 drijvende woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zullen niet worden blootgesteld aan eventuele overstromingsrisico's.

Calamiteitenroute

Er zijn twee calamiteitenroutes beschikbaar: het fietspad langs de Marinaweg en de aansluiting op de Standhazensedijk ter hoogte van het Witte Huis.

Elektronisch waarschuwingssysteem bij hoog water

Als extra veiligheidsmaatregel ten behoeve van extreem hoog water zal de ontwikkelaar een beveiligingssysteem monteren in het water. Het zal gaan om een NAP peilstok met een elektronisch hoogte waarschuwingssysteem. Met dit systeem kunnen instanties en mensen tijdig worden gewaarschuwd, ruim voordat er een extreem hoge waterstand ontstaat.

¹ Op dit moment kunnen de klimaatscenario's KNMI '23 nog niet doorgerekend worden in het programma Hydra-NL, doordat dit nog niet in de achterliggende databases is verwerkt.



Afvoer hemelwater

Om de afvoer van hemelwater en afvalwater in de nieuwe situatie goed te laten aansluiten op de omgeving is contact opgenomen met de gemeente. In de verdere planuitwerking moet dit verder met de gemeente afgestemd worden.

Het hemelwater stroomt bij voorkeur niet direct oppervlakkig af naar het oppervlaktewater, maar er wordt in het kader van klimaatadaptatie ingezet op bergen en vasthouden, zodat het water vertraagd op het oppervlaktewater afstroomt. Dit is niet verplicht bij buitendijks bouwen, maar wordt als extra maatregel uitgevoerd in het kader van klimaatadaptatie.

Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van 30.377 m². De oppervlakten zijn bij benadering en bepaald aan de hand van de situatieschets zoals opgenomen in bijlage 1 (afgeleid van het stedenbouwkundig plan). In het kader van de watertoets wordt 70% van het netto perceeloppervlak van de grondgebonden woningen en de beneden boven woningen beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak. Voor de appartementen wordt 100% van het netto perceeloppervlak beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak. Voor de parkeerplaatsen wordt uitgegaan van 50% verhard, omdat deze worden uitgevoerd met grasbetontegels. Voor de nieuwe wegen in het plangebied wordt gerekend met 100% verharding.

	Oppervlakte in m ²	Aandeel verhard in m ²
Uitgeefbare kavels	17.715	12.400 (70%)
Appartementen	3.014	3.014 (100%)
Waterwoningen	4.000	4.000 (100%)
Wegen	7.225	7.225 (100%)
Parkeerplaatsen	7.475	3.738 (50%)
Totaal verhard		30.377

Tabel: Berekening waterbergingsopgave. Aveco de Bondt, augustus 2024.

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60mm (0.06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters. De benodigde compensatie bedraagt 1.823 m³ (30.377 m² x 0.06 x 1). De compensatie wordt geborgd in de planregels met een voorwaardelijke verplichting.

Vertraagde afvoer wordt gerealiseerd met groene daken en regentonnen en infiltratie op privégronden. De waterberging wordt mogelijk gerealiseerd in de vorm van wadi's, infiltratie of waterkratten onder de verharding. Hierbij moet rekening gehouden worden met de hoogteligging van het plangebied t.o.v. het oppervlaktewater. Met een waterdoorlatendheidsonderzoek (K-waarde onderzoek) zal worden onderzocht welke plekken in het plangebied zich het beste lenen voor infiltratie.

Afvoer vuilwater

Binnen het plangebied wordt het vuilwater vanuit de woningen aangesloten op een nieuw aan te leggen vuilwaterriool. De gemeente geeft aan dat het nieuwe vuilwaterriool bij voorkeur onder vrij-verval op het stelsel aan de Marinaweg aangesloten moet worden. Er moet onderzocht worden of het ontvangende rioolstelsel en het bestaande gemaal de extra belasting zonder problemen kan verwerken. Daarnaast dient met het ontwerp van het vuilwaterriool van het plangebied rekening te worden gehouden met de vuilwaterafvoer afkomstig van de oostelijk gelegen ontwikkeling (een hotel) dat op het systeem wordt aangesloten.

Beheer en onderhoud

Bij het inrichten van het plangebied is het van belang om tevens over het beheer en onderhoud na te denken. Dit is van belang om ook in de toekomst te garanderen dat het watersysteem naar behoren blijft functioneren, dat er



geen waterproblemen ontstaan en dat onderhoud eenvoudig en tegen beheersbare kosten kan plaatsvinden. De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de DWA en HWA in de openbare ruimte ligt bij de gemeente Drimmelen en op particulier terrein ligt dit bij de perceeleigenaar.

Rivierwaterwinning

Het plangebied overlapt met de beschermingszone rivierwaterwinning. Alleen de zorgplicht is van toepassing op het plangebied.

Watervergunningen

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een primaire waterkering, het plangebied bevindt zich op steenworpafstand van de beschermingszone. Het is verboden zonder vergunning gebruik te maken van een primaire waterkering of bijbehorende beschermingszone A, door daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan of liggen (keur waterschap Brabantse Delta, artikel 3.3). Het is verboden zonder vergunning in het profiel van vrije ruimte werken te plaatsen, te wijzigen of te behouden. De bestemmingsvlakken wonen voor de waterwoningen overlappen niet met deze beschermingszone A van de waterkering/Standhazensedijk.

Voor het aansluiten van nieuwe woningen op het rioolstelsel dient contact opgenomen te worden met de gemeente, zodat dit goed is afgestemd. Hiervoor is geen vergunning vereist.

Het plangebied valt onder het gedeelte van het rivierbed waar artikel 6.16 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Het plangebied is hiermee uitgezonderd van vergunningplicht.

Het waterbeheer in het plangebied is niet in handen van Waterschap Brabantse Delta. Geadviseerd wordt om het waterschap daarentegen wel te betrekken bij de uitwerking van het plangebied, specifiek met betrekking tot de uitwerking van de peilhoogten (maaiveld en bebouwing).

Conclusie

De benodigde watervergunningen zijn te verkrijgen. De ophogingen binnen het plangebied zijn uitvoerbaar. Hemelwaterafvoer wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels. Ook de maatregelen ten aanzien van waterveilig bouwen zijn geborgd in de bouwregels (Artikel 4 Horeca in 4.2, Artikel 8 Wonen in 8.2.1). De calamiteitenroute en het waarschuwingssysteem tegen hoog water zijn geborgd als voorwaardelijke verplichting (artikel 4.3.4, 4.3.5, 8.3.9 en 8.3.10) Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.



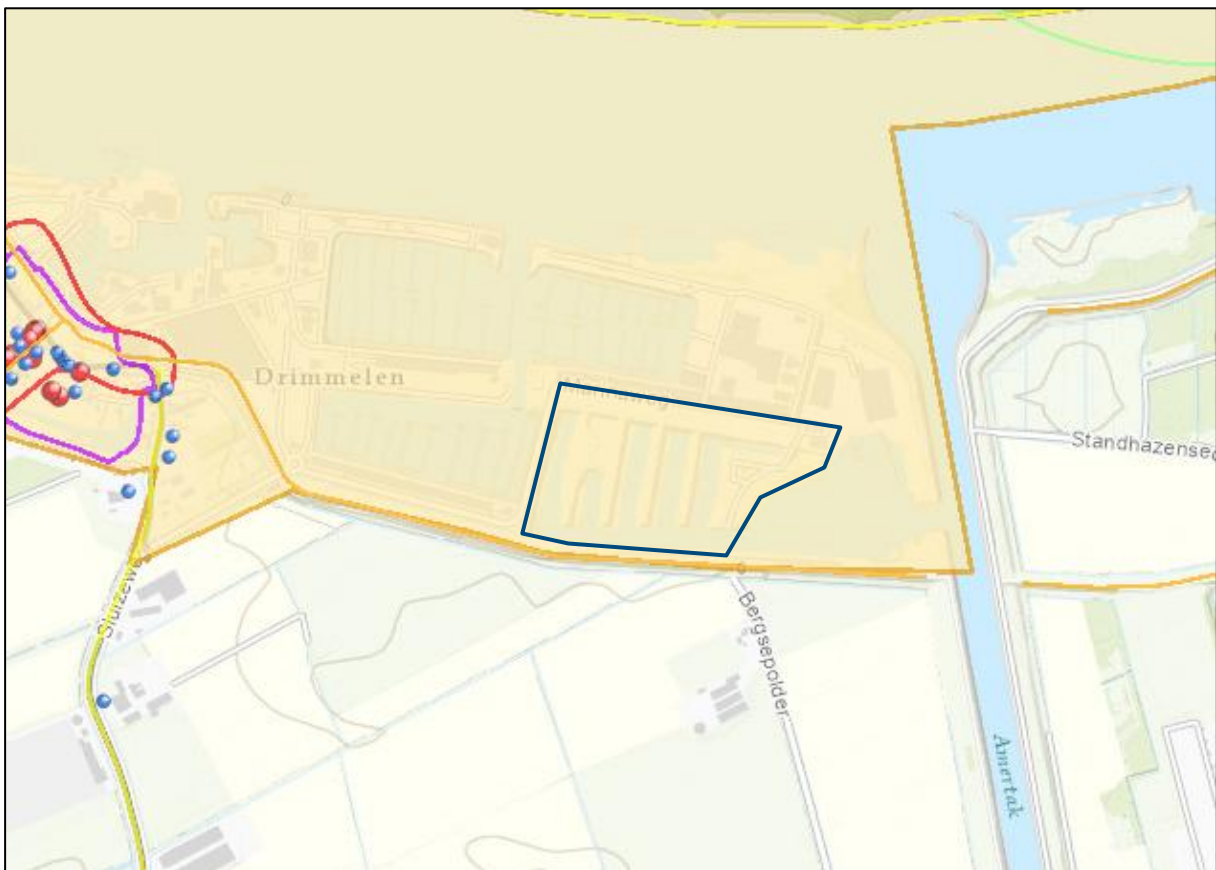
4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

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



Figuur: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant 2010, herziening 2016. Het plangebied is blauw omlijnd.

Beoordeling

Voor wat betreft cultuurhistorie dienen op basis van onder andere de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Gemotiveerd dient te worden hoe met eventuele cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden in het planvoornemen.

Het plangebied is gelegen binnen het historische landschap 'de Biesbosch'. De Biesbosch is een uniek gebied met geulen, kreken, platen, gorzen en grote en kleine polders. Naast landbouwgronden komen er uitgestrekte



rietvelden, broekbossen, grienden en natte graslanden voor. De Biesbosch is een gebied waar de jonge bedijkingsgeschiedenis prachtig in het landschap kan worden afgelezen.

De ontwikkelingsstrategie voor de Biesbosch is gericht op het:

- Behouden van de diversiteit van typische Biesbosch landschappen (grienden, broekbossen, rietvelden en polders);
- De economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Biesbosch;
- Het vergroten van de cultuurhistorische identiteit door vergroting van de beleving;
- Behouden van het laaggelegen typische graslandgebied met resten van waaierverkaveling in de Grootte Zonzeelse Polder, ten oosten van de Zwaluwse Pootweg.

Bij de ontwikkeling van het woongebied worden de waterkanten/rietvelden opnieuw ontworpen. Het kenmerkende aspect van het historische landschap blijft daarmee intact.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

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

Beleid gemeente Drimmelen

In de regio West-Brabant is binnen de gemeenten Etten-Leur, Moerdijk, Drimmelen en Oosterhout de wens ontstaan om de archeologiekaarten te actualiseren. Aanleiding hiervoor zijn enerzijds de eisen uit de Erfgoedwet en de komst van de Omgevingswet en anderzijds nieuwe archeologische inzichten van 10 jaar onderzoek in de regio en daarbuiten. Aangezien het landschap en het menselijk gebruik van dat landschap niet ophouden bij de (huidige) gemeentegrenzen, is het onderzoek voor de gemeenten in één gezamenlijk rapport gepresenteerd, mede omdat de combinatie van gegevens zorgen voor een betere onderbouwing van de onderzoeksresultaten.

Uit het onderzoek is gebleken dat het onderzoeksgebied een rijke en turbulente geschiedenis kent. Het landschap heeft in de loop der tijd een aantal transitieën doorgemaakt die grote invloed hebben gehad op de mens, maar vice versa heeft ook het menselijk handelen de vorm van het landschap dramatisch en blijvend veranderd. Het gebied is in de voorbije 10.000 jaar tot twee keer toe verdrongen en weer teruggewonnen door de mens. De sporen die daarbij zijn achtergebleven variëren sterk in zowel positie als aard als diepteligging. Als gevolg daarvan is de archeologische verwachting zeer gedifferentieerd in zowel tijd als ruimte. Het bepalen van die archeologische verwachting vroeg om volledige herziening van de bestaande kaarten.



Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen, behorende bij de “Oplegnotitie update Nota Archeologie Gemeente Drimmelen” is een lage archeologische verwachting toegekend aan de gronden van het plangebied (categorie 5a). Er geldt daarvoor dat enkel archeologisch onderzoek benodigd is wanneer een m.e.r.-plichtig project wordt opgericht. Uit paragraaf 4.13 blijkt dat het plan niet m.e.r.-plichtig is. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Drimmelen, 2023. Het plangebied ligt in het rode vierkant.

Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet benodigd.



4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

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

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Stikstof

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de 'Biesbosch', welke is gelegen op een afstand van circa 180 meter. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van 211 woningen en 80 hotelkamers. De Essentie heeft een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 12). Naar aanleiding van de zienswijzen en van de actualisatie van AERIUS Calculator (naar versie 2024) is het stikstofonderzoek herzien. De actuele opzet en conclusies zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De Omgevingsdienst van Midden- en West-Brabant heeft de stikstofberekening namens de gemeente Drimmelen gecontroleerd en akkoord bevonden. De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt een tijdelijke toename aan stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige natuur binnen Natura 2000-gebied Biesbosch, en een permanente toename aan stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige natuur binnen Natura 2000-gebieden Biesbosch. De kritische depositiewaarden voor stikstofgevoelige habitats worden aldus overschreden.

Uit de kwalitatieve beoordeling van Sweco (bijlage 13) blijkt dat er met dergelijke overschrijdingen van de kritische depositiewaarde geen significante effecten optreden voor beschermde soorten (flora & fauna) die in de Biesbosch voorkomen. Voor de habitattypen en/of leefgebieden van kwalificerende soorten waarvoor geldt dat de KDW wordt overschreden, is onderzocht of de berekende toename aan stikstofdepositie kan leiden tot een in ecologische zin aantoonbare aantasting van de kwaliteit- of oppervlakteverlies van het stikstofgevoelige areaal. Op basis van een gebiedsspecifieke analyse kan worden geconcludeerd dat de stikstoftoename ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat van het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden van kwalificerende soorten binnen de Biesbosch. Significante negatieve gevolgen door de toename aan stikstofdepositie ten gevolge van het voorgenomen plan zijn daarom, ook in cumulatie, uitgesloten. Een passende beoordeling is zodoende niet aan de orde.

Natura-2000

De externe werking van het plan op Natura-2000 gebied De Biesbosch is beoordeeld in hoofdstuk 5 van de herziene Natuurtoets Wet Natuurbescherming van Veldbiologische werken (aanlegfase + gebruiksfase). De effecten van onder andere verontreiniging, verdroging, geluid en trillingen, licht, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en verandering in populatiedynamiek licht, geluid etc., wordt in de rapportage van Veldbiologische Werken beoordeeld. Vanwege de afstand van 180 meter tot het Natura-2000 gebied Biesbosch, de tussenliggende jachthaven en de niet- of nauwelijks milieubelastende activiteiten in het plangebied, zijn er



geen externe effecten te verwachten vanaf het plangebied ten aanzien van de habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebieden in de Biesbosch.

Natuurnetwerk Brabant

De planvorming vindt nabij het Natuur Netwerk Brabant plaats. De externe effecten op Natuur Netwerk Brabant worden in hoofdstuk 6 van de herziene natuurtoets behandeld (aanlegfase + gebruiksfase, zie bijlage 14).

De huidige natuurwaarden van het nabije Natuurnetwerk Brabant nemen niet af door realisatie van de nieuwbouwplannen. Door aanvoer en opbrengen van grond vinden mogelijk veranderingen plaats in de ondergrond, door het toelaten van gecertificeerde schone grond zal de bodemkwaliteit niet negatief worden beïnvloed. Deze veranderingen vinden niet plaats binnen het Natuurnetwerk Brabant. De planvorming binnen de onderzoekslocatie zal redelijkerwijs geen effect hebben op de waterhuishouding of waterkwaliteit binnen het plangebied of directe omgeving. Uit het waterbodemonderzoek blijkt dat de bodem en de waterbodem niet verontreinigd is.

De voorgenomen plannen binnen het plangebied zullen leiden tot een lichte afname in rust en stilte binnen het naburige Natuurnetwerk Brabant. De geluidsbelasting ter plaatse van het Natuurnetwerk Brabant zal niet toenemen, maar juist afnemen vanwege het verdwijnen van de Beachclub.

Voor bouwwerkzaamheden in de opbouwfase wordt geadviseerd deze buiten het broedseizoen uit te voeren om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Uitstraling van verlichting in de richting van het Natuurnetwerk Brabant kan worden voorkomen door te werken met amberkleurige verlichting nabij het NNB.

Zowel de landschapsstructuur en de belevingswaarde van het huidige naburige Natuurnetwerk Brabant zal door de uitvoering van de plannen niet veranderen. Door toepassing van afrastering langs het fiets-/wandelpad op de Standhazensedijk kan onnodige betreding van deze dijk voorkomen worden. Afrastering kan ertoe bijdragen dat honden van wandelaars niet tot vermesting van de grassen en kruiden bijdragen.

Conclusie

Straatverlichting maakt een migratieroute voor vleermuizen oninteressant. Ter bescherming van de donkerte in het plangebied en in het Natuurnetwerk Brabant (NNB Bloemdijk Standhazensedijk) voor de vleermuis is in de bouwregels van de bestemming 'Groen' (3.2, sub e) en 'Verkeer' (6.2, sub c) opgenomen dat op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vleermuisverlichting', enkel straatverlichting is toegestaan met vleermuisvriendelijke verlichting. Het gebied van de aanduiding komt overeen met de totale oppervlakte van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' binnen het plangebied. Het begrip 'vleermuisvriendelijke verlichting' is gedefinieerd in de begripsbepalingen van de planregels.

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van gebiedsbescherming.



4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Door Veldbiologische Werken is een natuurtoets uitgevoerd. Rapportage van de 'Natuurtoets Rietlanden te Drimmelen' is als bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De voorgenomen ingrepen in het gebied zijn het beheren en verwijderen van opgaand groen en bestaande bebouwing (de beachclub), het ophogen en uitbreiden van dammen, het doen van grondverzet en aanbrengen van grondverzwaringen, het dempen van enkele inhammen, bouwrijp maken en de realisatie van woningbouw en een hotel. Voor deze activiteiten, dient conform Nationale en Europese wet- en regelgeving eerst onderzoek gedaan te worden naar (potentiële) aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten of beschermde gebieden die mogelijk negatief beïnvloed worden door de voorgenomen plannen.

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, blijkt dat nader onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk is t.a.v.:

- Rugstreepad
- Noordse woelmuis
- Waterspitsmuis
- Bever
- (kleine) Marterachtigen

Geen aanvullend onderzoek is benodigd voor de volgende soorten, maar dienen te worden opgenomen in een werkwijze:

- Vissen (ecologische werkprotocol)
- Libellen (ecologische werkprotocol)
- Migratieroutes vleermuizen, vlieg- en foerageerroutes

Ten aanzien van behoud instandhoudingsdoelen van aangewezen soorten in de Wet natuurbescherming worden geen tijdelijke of permanente negatieve effecten verwacht. Aanwezig biotoop blijft in omvang en kwaliteit gelijk.

Door Veldbiologische Werken is een aantal beschermde soorten niet met zekerheid uit te sluiten en de functie van het plangebied voor deze beschermde soorten is onderzocht. Daarom heeft Veldbiologische Werken in 2023



en 2024 veldonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Ze hebben zowel land als water onderzocht. De rapportage daarvan is te vinden in bijlage 15. Onderstaand de resultaten uit dat onderzoek

Tijdens de veldonderzoeken is geconstateerd dat de Bever binnen het plangebied een burcht heeft en tot voortplanting komt. Het is in de kleidam naast het strand waar de Bever een burcht heeft. De ingreep in het plangebied zal tot gevolg hebben dat de Beverburcht wordt vernietigd en het leefgebied (foerageergebied) van Bever wordt verkleind. Hiervoor dient een compensatieplan te worden opgesteld en om de werkzaamheden uit te voeren dient ontheffing Wet natuurbescherming / Omgevingswet te worden aangevraagd.

Een aanvraag Ontheffing Wet natuurbescherming kan ingediend worden bij het bevoegd gezag, Provincie Noord-Brabant. In een aanvraag Ontheffing Wet natuurbescherming dient minimaal een activiteitenplan te worden opgenomen waarin aangegeven wordt:

- Beoogde ingreep, uit te voeren werkzaamheden
- Start- en einddatum
- Reden waarvoor de ontheffing wordt aangevraagd (resultaten aanvullende onderzoeken)
- Te nemen tijdelijke (mitigerende en/of compenserende) maatregelen om verstoring/schade te beperken
- Te nemen permanente (compenserende) maatregelen, inclusief bestendigheid van deze maatregelen,
- Eventuele fasering van uitvoering van werkzaamheden,
- Duidelijke, onderbouwde afweging alternatieven,
- Onderbouwing van het wettelijk belang,
- Beoordeling gunstige staat en instandhouding van de soort

Voor andere beschermde soorten is het redelijkerwijs niet aannemelijk of door middel van de aanvullend onderzoeken aangetoond dat deze binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn. Hieronder toch een overzicht van de bevindingen.

Kleine marterachtigen als Wezel, Hermelijn en Bunzing zijn niet waargenomen binnen het plangebied. Steenmarter en Boommarter ook niet. Er heeft intensief onderzoek plaatsgevonden naar muizen. Tijdens dit onderzoek zijn sporen, rustplaatsen, holletjes en etensresten onderzocht, alsmede zijn er livetraps geplaatst met aas van Pindakaas, peen, meelworm en/of Muesli en visolie. Sporen-/zitplankjes zijn, verspreid over het gehele plangebied) in de waterkant geplaatst en deze zijn gecontroleerd op pootafdrukken en muizenkeutels (deze zijn verzameld voor e-DNA onderzoek). Aan de hand van e-DNA onderzoek werd vastgesteld dat in het plangebied geen Noordse woelmuis en / of Waterspitsmuis aanwezig is.

Onderzoeksronden naar libellen hebben geen strikt beschermde soorten opgeleverd, zoals Rivierrombout of Beekrombout. Ook voor Amfibieën is het plangebied geen optimaal leefgebied mogelijk door de aanwezigheid van roofvis. Onderzoek naar Rugstreeppad heeft plaatsgevonden maar er zijn geen exemplaren aangetroffen. Avond/nachtkoren werden niet gehoord. Wel is de Bruine kikker aangetroffen.

Migratieroutes, vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen als Meervleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis zijn aanwezig; de migratieroute loopt over en langs de florarijke dijk. Het vliegen en foerageren vindt plaats boven de inhammen met water van door de kleidammen gevormd biotoop dat minder wind vangt. Met name het waterrijke deel bij Rietlanden. Boven de recreatieplas komt later in de avond het foerageren opgang van Watervleermuizen die langs de Amertak het plangebied bereiken.

Onderzoek naar vissen heeft een slappe slibbodem in beeld gebracht met ondiep water met daarin vele jonge vis (vissenbroed van Snoekbaars).



Onderzoek naar watervogels heeft de volgende resultaten opgeleverd. De kleidammen zorgen voor weinig wind op het water en de rietzomen rond de kleidammen bieden beschutting aan allerlei watervogels, zoals Grauwe gans, Kuifeend, Krakeend, Wilde eend, Blauwe reiger, IJsvogel, Zilverreiger, Waterral, Rietgans en vele anderen. In de winter verblijven er verschillende wintergasten en doortrekkende wintergasten binnen het plangebied. Rietbroedende zomergasten zijn in de rietzomen langs de kleidammen aanwezig. Zoals Cetti's zanger, Kleine karekiet, Rietzanger. Binnen het plangebied is éénmalig een koppel Patrijs waargenomen Fazant. In de bloemenrijke dijk (buiten het plangebied) is Velduil tweemaal foeragerend waargenomen vanaf en terugkerend naar het akkerlandgebied ten zuiden van het plangebied. Nestlocatie en/of braakballen werden niet vastgesteld.

Resume zijn er, behoudens voor de Bever, geen ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. De ecooloog van Veldbiologische Werken is om een praktisch advies inzake de duurzame instandhouding van de soort Bever gevraagd. Dit advies is opgenomen in de conclusie van het 'Resultaten aanvullende onderzoeken beschermde soorten' (bijlage 15, p.36-38, met in het bijzonder de figuur op p.38).

Met een activiteitenplan zal worden aangetoond dat de Bever een nieuw onderkomen kan krijgen. Er zal dan rekening worden gehouden met de kwetsbare voortplantingsperiode en er zal begeleiding door een beverdeskundige plaatsvinden. Grondtransport om de landtongen op te hogen zal dus buiten de kwetsbare voortplantingsperiode plaatsvinden.

Binnen het territorium zijn er langs de Amertak voldoende geschikte alternatieve verblijfplaatsen mogelijk. Eventueel ook bij de monding van het binnenwater naar de Amertak is dit mogelijk op twee plekken. Een derde optionele locatie voor een nieuwe beverburcht is om een eiland van ongeveer 10 bij 10 meter met bijpassende begroeiing realiseren tussen het strand van de beachclub en de plek waar het binnenwater van de Rietlanden aan de Amertak grenst. Met riet- moeraskruiden en wilgenstruweel kunnen de nieuwe landtongen en de Standhazensedijk aantrekkelijk gemaakt worden. Tegen het talud van Het Witte huis kan men een geschikt leefgebied ontwerpen. Op die bewuste plek zijn door de ecooloog sporen gezien dat de bever in de oever heeft gezeten. Het ligt dan ook in lijn der verwachting dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming wordt verleend.

Conclusie

Voor de Bever is een activiteitenplan benodigd en dient een ontheffing voor de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Met een doorkijk naar een activiteitenplan is de uitvoerbaarheid ervan aangetoond. Ter waarborging van het activiteitenplan voor de Bever is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de artikelen 4.3.3 en 8.3.8. De aanwezigheid van de Bever staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het licht van de Wet natuurbescherming derhalve niet in de weg.

Ter waarborging van het ecologisch werkprotocol voor vissen, (water)vogels, algemeen voorkomende soorten en vleermuizen zijn gebodsbepalingen opgenomen in de gebruiksregels (artikelen 4.3.1 en 8.3.5). Algemene voorkomende soorten en vleermuizen zijn daarmee beschermd tijdens de aanlegfase.

Ter bescherming van de donkerte in het plangebied en in het Natuurnetwerk Brabant (NNB Bloemdijk Standhazensedijk) voor de vleermuis is in de bouwregels van de bestemming 'Groen' (3.2, sub e) en 'Verkeer' (6.2, sub c) opgenomen dat op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vleermuisverlichting', enkel straatverlichting is toegestaan met vleermuisvriendelijke verlichting.

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van soortenbescherming.



4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

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

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

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

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

Beoordeling

Nabij het plangebied bevinden zich wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Dit houdt in dat de grenswaarden uit de Wet geluidhinder formeel niet van toepassing zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen als gevolg van dergelijke echter wel beschouwd te worden.

Aveco de Bondt heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage 16). Voor het onderzoek zijn verkeersgegevens van de Marinaweg aangeleverd door de gemeente Drimmelen. Het betreft telgegevens uit het jaar 2022. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie voor het jaar 2034 is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens uit 2022, aangevuld met een inschatting van de verkeersgeneratie van het plan, gebaseerd op kengetallen van het CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren'.

Uit de resultaten van de modelberekeningen blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Marinaweg ten hoogste 48 dB bedraagt, op de gevels van het meest noordelijk gesitueerde appartementengebouw. Dit is gelijk aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De berekende geluidbelasting als gevolg van de Cromstevens, ten noorden van het



plangebied, bedraagt ten hoogste 33 dB. Dit is ruimschoots lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelastingen op de maatgevende eerstelijnsbebouwing als gevolg van 30 km/uur-wegen lager is dan de voorkeurswaarde. Dit leidt tot de conclusie dat ter plaatse van het gehele plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Met een aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is het indirecte akoestische effect op woningen en achtertuinen aan de Stationsweg beoordeeld, zie bijlage 17 van de toelichting. De resultaten uit het akoestisch onderzoek laten zien dat er op de gevels en in de achtererfgebieden van de woningen aan de Stationsweg acceptabele geluidsniveaus <48 dB(A) worden gemeten. Op de beschouwde bestaande woningen bedraagt de toename van geluidbelasting ten hoogste 0,9 dB. In de tuin van Stationsweg 25 is de toename ten hoogste 1,3 dB. De toenames zijn lager dan 1,5 dB en derhalve als niet-significant aan te merken. Op andere woningen zullen de geluideffecten lager zijn. Aldus is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling inwaartse zonering

Met betrekking tot milieuzonering dient getoetst te worden of bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de te realiseren woningen. Om te bepalen of sprake is van belemmeringen is een quickscan milieuzonering uitgevoerd. Hierbij is beoordeeld of het plan voldoet aan de richtafstanden zoals geformuleerd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' tussen bestaande hindergevendende functies en de grens van onderhavige ontwikkellocatie.

Analyse planologische mogelijkheden omliggende inrichtingen

WRCD-Oost, WRCD-Oost 1e uitwerking, en WRCD-Oost, Herziening 2015

De bestemmingsplannen WRCD-Oost, WRCD-Oost 1e uitwerking, en WRCD-Oost, Herziening 2015 worden met dit plan grotendeels vervangen, maar niet alle bestemmingen worden vervangen. Het gaat dan om de HV, HVk, HVcv6 (deels) en HVcv3 (deels) (sub)bestemmingen direct ten noorden van het plangebied.

- De gronden met de bestemming "Havendoeleinden" (HV) zijn bestemd voor winterbedding van de rivier De Amer, een bedrijfs- en jachthaven met de daarbij behorende voorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen". Deze activiteiten aan te merken als "Jachthavens met diverse voorzieningen" - SBI 2009 code: 931 in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". Daarvoor geldt een milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 50 meter.
- Ter plaatse van de subbestemming HVk zijn gronden eveneens bestemd als havenkaden met laad- en losfaciliteiten, alsmede voor recreatief verblijfsgebied. Qua milieubelasting wordt aangesloten bij de bestemming "Havendoeleinden" (50 meter);



- Ter plaatse van de subbestemming HVcv6 zijn gronden mede bestemd voor horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Qua milieubelasting gaat het om 10 meter in een rustige woonwijk. Deze gronden zijn vooralsnog niet in gebruik als horecagelegenheid maar als groenvoorzieningen en een openbaar parkeerterreintje. Een parkeerterrein is te beschouwen als een cat. 2 milieu-inrichting met een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk (SBI 2009 code: 5221). Deze gronden zijn in bezit en beheer van de gemeente en is voornemens om dit gebruik als groenvoorziening en wat parkeerplaatsen voort te zetten.;
- Ter plaatse van de subbestemming HVcv3 zijn dag- en watersport recreatieve doeleinden toegestaan. Qua milieubelasting wordt aangesloten bij de bestemming “Havendoeleinden”; In de praktijk is ter plaatse van de HVk (havenkade) en HVcv3 (centrale voorzieningen) bestemming een parkeerterrein aanwezig. Deze gronden zijn in bezit en beheer van de gemeente en is voornemens om dit gebruik als parkeerterrein voort te zetten. Een parkeerterrein is te beschouwen als een cat. 2 milieu-inrichting met een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk (SBI 2009 code: 5221). Voor dit parkeerterrein kan aldus uitgegaan worden van een richtafstand van 30 meter.

Bestemmingsplan Kern Drimmelen

De gronden ten noorden van het plangebied vallen binnen het toepassingsbereik van “Bestemmingsplan Kern Drimmelen” (vastgesteld 20 juni 2013) en “Bestemmingsplan Marinaweg ongenummerd” (vastgesteld 31 oktober 2013).

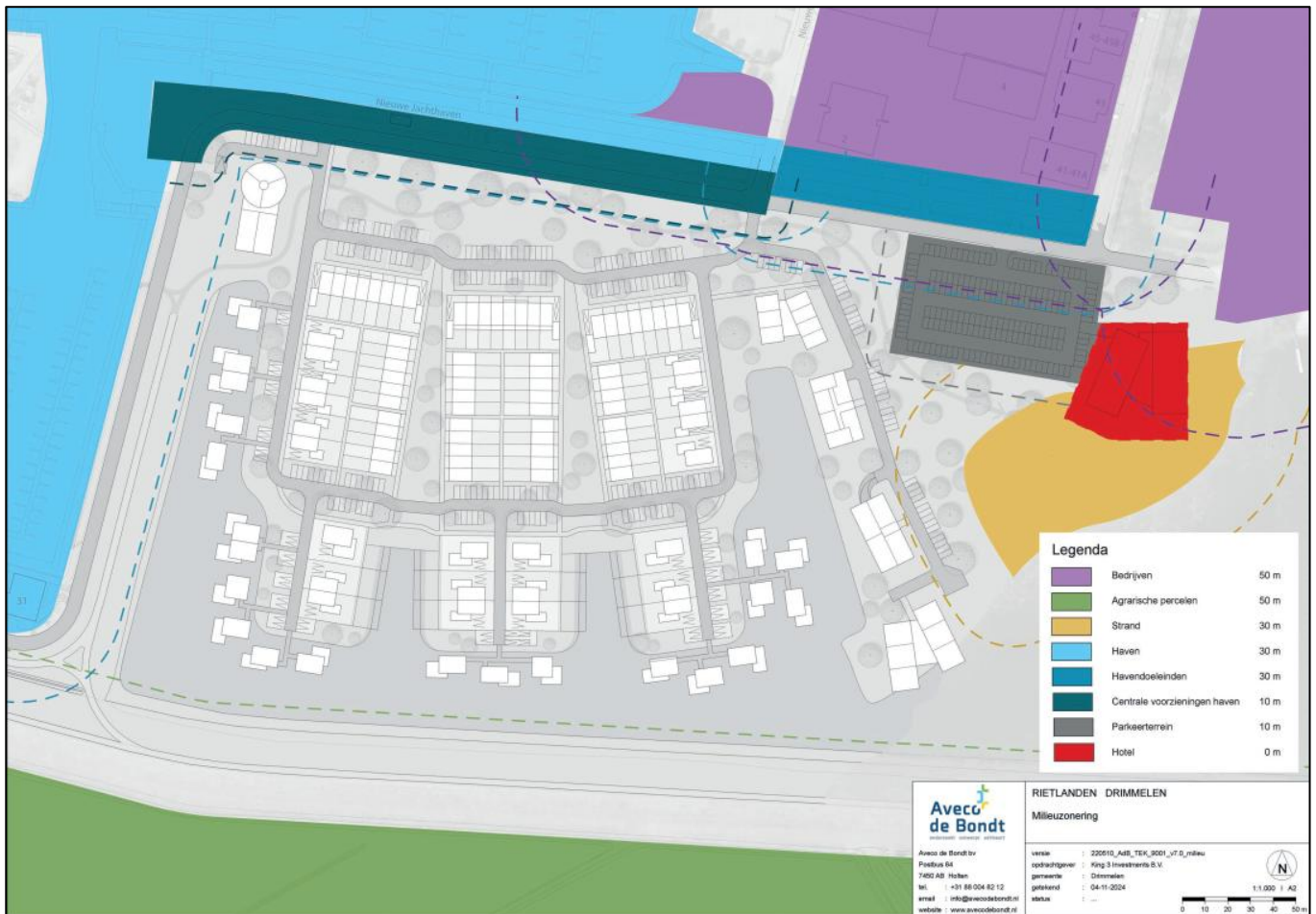
Diverse gronden binnen “Bestemmingsplan Kern Drimmelen” hebben de bestemming ‘Bedrijventerrein’. De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: havengebonden bedrijven en bedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarvoor geldt een richtafstand van 100 meter in een rustige woonwijk. Bedrijven in een hogere categorie zijn ook toegestaan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omgeving en omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

Bestemmingsplan Marinaweg ongenummerd

Gronden binnen “Bestemmingsplan Marinaweg ongenummerd” hebben deels de bestemming “Bedrijf” met de aanduiding ‘watergebonden bedrijvigheid’. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven die zich bezighouden met het lakspuiten van, schilderen van en het verrichten van onderhouds- en servicewerkzaamheden aan luxe plezierjachten, met als ondergeschikte activiteit het stralen hiervan, alsmede het stallen van plezierjachten. De watergebonden bedrijvigheid is te vergelijken met “Jachthavens met diverse voorzieningen” - SBI 2009 code: 931 in de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Daarvoor geldt een milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Het bevoegd gezag kan ook andere bedrijven toestaan, met een binnenplanse afwijking, tot maximaal milieucategorie 3.2 die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omgeving en omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

Gemengd gebied

De richtafstanden als hierboven vermeldt, mogen allen worden verminderd met één stap, omdat sprake is van een ‘gemengd gebied’ vanwege de diversiteit aan functies in de directe omgeving (jachthavens, ondersteunende havenfuncties, recreatie, horeca, havengebonden bedrijven, etc.). Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de richtafstanden die gelden voor een gemengd gebied. Er worden géén gevoelige objecten (woningen) opgericht binnen de richtafstand van bestaande bedrijven in het havengebied. Om de inwaartse zoneringen in het gemengd gebied helder te visualiseren is een ‘Kaart milieuzonering opgesteld’ (zie hiernavolgend).



Kaart milieuzonering, uitgaande van een gemengd gebied (Aveco de Bondt). Deze visualisatie is op ware grootte terug te vinden in bijlage 1 van de toelichting, kaartblad 5.

De milieucontouren van alle omliggende inrichtingen overlappen **niet** met de gevoelige objecten (woningen) die binnen het plangebied worden gerealiseerd. Aldus kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de kaart m.b.t. milieuzonering is het aspect 'driftblootstelling' tevens opgenomen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen fruitbomen, het plangebied grenst aan de zuidzijde daarentegen wel aan een agrarische bestemming. Deze agrarische gronden worden in de feitelijke situatie gebruikt als grasland en worden meerdere keren per jaar gemaaid. Er wordt derhalve geen gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Indien dit in de toekomst wel plaats zal vinden bevindt het besluitgebied zich op meer dan 50 meter van de agrarische gronden waardoor het aspect driftblootstelling geen hinder zal veroorzaken op het plangebied.

De zonering van het melkveebedrijf dat gevestigd is aan de Bergsepolder nr. 2 is (vanwege de afstand) niet op de kaart meegenomen. Er geldt een vaste afstand van 100 meter voor melkveebedrijven op woningbouw, uitgaande van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De richtafstand mag derhalve met één stap worden verlaagd naar 50 meter. De afstand van de Rietlanden tot het melkveebedrijf is 220 meter. Aldus is overlast van geur en geluid niet aan de orde. Ter plaatse van de woningbouw heerst een goed woon- en leefklimaat.



De Amercentrale is een steenkool- en biomassa gestookte elektriciteitscentrale van RWE in de gemeente Geertruidenberg. Volgens de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' is de Amercentrale te typeren als een "Elektriciteitsproductiebedrijf van het type kolengestookt (inclusief meestook biomassa) met een thermisch vermogen van meer dan > 75 MWth. De grootste richtafstanden gelden voor de aspecten geluid en gevaar. Die richtafstand bedraagt 700 meter (in gemengd gebied 350 meter). De feitelijke afstand tussen het plangebied van de Rietlanden bedraagt ongeveer 1.050 meter. Het nieuwbouwplan ligt aldus op voldoende afstand van de Amercentrale.

Beoordeling uitwaartse zonering

Met betrekking tot milieuzonering dient ook getoetst te worden of de uitbreiding/verplaatsing van bestaande inrichtingen en het oprichten van nieuwe milieu-inrichtingen van invloed zijn op omliggende gevoelige objecten. Binnen het plangebied worden een hotel en een parkeerterrein gerealiseerd. Het bestaande recreatiestrand wordt versmald aan het water en uitgebreid met een zonneweide.

Een hotel wordt in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' aangeduid als een categorie 1 inrichting (hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra, SBI 5510), waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt in een rustige woonwijk, dus 0 meter in gemengd gebied.

Een parkeerterrein is te beschouwen als een cat. 2 milieu-inrichting met een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk (SBI 2009 code: 5221), dus 10 meter in gemengd gebied. Onderdeel van het plan is het behoud van het openbare recreatiestrand, als onderdeel van de jachthaven.

Het strandje is te classificeren als "Jachthavens met diverse voorzieningen" - SBI 2009 code: 931 in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". Daarvoor geldt een milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 50 meter. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied.

De woningen in het stedenbouwkundig ontwerp komen op voldoende afstand van het hotel, parkeerterrein en recreatiestrand te liggen. Zie daarvoor de "Kaart milieuzonering" op de vorige pagina of kaartblad 5 van bijlage 1. Ter plaatse van de nieuwe woningbouw heerst een goed woon- en leefklimaat.

De bedrijfswoning van de Marinaweg 41a is het dichtstbijzijnde bestaande gevoelige object vanaf het strandje/het hotel. Deze woning ligt op 58 meter van het hotel en 68 meter van het strandje. De milieufacturen van de milieu-inrichtingen in het plangebied overlappen geen bestaande gevoelige objecten en/of functies.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe gevoelige objecten als aanvaardbaar beschouwd. Omliggende gevoelige objecten worden niet belemmerd door de ontwikkeling van nieuwe milieu-inrichtingen binnen het plangebied. Het aspect milieuzonering geeft geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het wettelijk kader. Voor transportroutes (weg, spoor en water) geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen vormt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk kader.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.



Beoordeling

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hierop zijn risicovolle wegen, buisleidingen en inrichtingen aangegeven. Het plangebied ligt buiten elk invloedsgebied. Het plan veroorzaakt daarmee geen extern veiligheidsprobleem. Vanwege de grote afstand tot inrichtingen, wegen en buisleidingen, is geen nader onderzoek benodigd. Er kan worden volstaan met het standaardadvies van de veiligheidsregio. Dit advies is als bijlage 18 opgenomen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

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

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 211 woningen en 80 hotelkamers. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald met het plan; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de NIBM-tool ingevuld. Uit onderstaand figuur kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het extra verkeer niet-in-betekende-mate is.

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1565
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de kaarten van Atlasleefomgeving. Uit deze kaarten blijkt dat de concentraties NO₂ ter hoogte van het besluitgebied 13,11 µg/m³, PM₁₀ 16,43 µg/m³ en PM_{2,5} 8,97 µg/m³ betreffen. Deze waarden zitten onder de grenswaarden.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.11 Geur en gezondheid

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in navolgende tabel opgenomen.

Ligging geurgevoelig object	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ou _E /m ³	14 ou _E /m ³
Geen concentratiegebied	2 ou _E /m ³	8 ou _E /m ³

Tabel 7: standaard geurnormen in concentratiegebieden en buiten concentratiegebieden

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.

Beoordeling

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Vaste afstanden

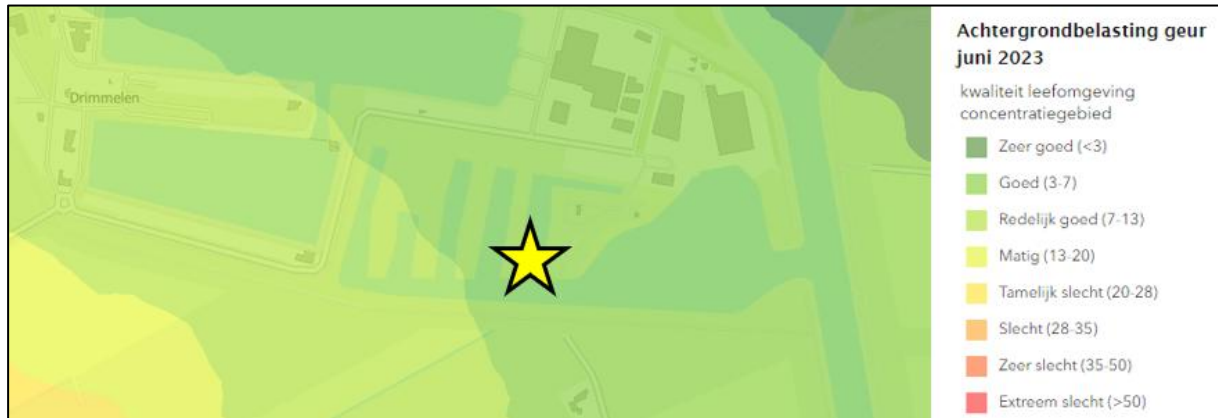
Op basis van de kaart 'Veehouderijbedrijf' uit de Kaartbank van de Provincie Noord-Brabant zijn binnen een straal van 500 meter afstand van het plangebied enkele veehouderijen liggen. Het betreft een Melkrundveehouderij aan de Bergsepolder 2, een varkenshouderij aan de Stationsweg 21, een Melkrundveebedrijf aan de Stationsweg 32, een varkenshouderij aan de Sluizeweg 76, een melkrundveehouderij aan de Sluizeweg 72 en een varkenshouderij aan de Sluizeweg 70. De woningen in onderhavig planvoornemen worden niet binnen 200 meter van de veehouderijen geplaatst. De woningen voldoen aan de minimaal aan te houden vaste afstanden vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. De veehouderijen worden zodoende niet beperkt in ontwikkelmogelijkheden.

Achtergrondbelasting

Het plangebied is gelegen in een gebied waar op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant sprake is van een (zeer) goed woon- en leefklimaat. Gezien er in de nabije



omgeving slechts beperkt veehouderijen aanwezig zijn en gelet op de ruime afstand hiervan tot het plangebied, biedt deze kaart een acceptabele indicatie van de kwaliteit van de leefomgeving, met de geurbelasting weergegeven in ou_E/m^3 . De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is (zeer) goed ($0-7 \text{ ou}_E/\text{m}^3$). Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Uitsnede kaart Achtergrondbelasting Geur, ODZOB, 2024.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio- aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Binnen een straal van 2 kilometer bevindt zich momenteel 1 geitenhouderij, namelijk op de Zeggeweg 5. Deze geitenhouderij ligt op circa 1500 meter van het plangebied. Gelet op het feit dat er maar één geitenhouderij zich bevindt binnen 2 km van het plangebied vormt het gezondheidsaspect geen groot risico. Bovendien vindt het bevoegd gezag het acceptabel dat in Drimmelen wordt gewoond binnen 2 km van deze geitenhouderij aangezien de volledige kern binnen deze contour zit. Het plangebied ligt relatief ver van deze geitenhouderij waardoor gezondheidseffecten door de geitenhouderij zijn uit te sluiten.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

1. Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).



3. Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

Beoordeling

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

Conclusie

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

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

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



van de realisatie van 211 woningen en een hotel. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen en een hotel komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 211 woningen en een hotel van 80 kamers en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER (milieueffectrapportage). Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden, waardoor op basis van een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling het bevoegd gezag een besluit neemt over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage. Veelal neemt het bevoegd gezag ambtshalve hierover een besluit.

Aveco de Bondt heeft een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling gedaan (zie bijlage 19). Uit de beoordeling van de milieuaspecten blijkt dat de effecten van onderhavig plan op het milieu minimaal zijn en dat er geen verplichting bestaat tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

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

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

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

5.2 Opbouw van de regels

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

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

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.



5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Groen

De groenstructuren binnen het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen als verhardingen, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Horeca

De binnen het plangebied gelegen hotellocatie is bestemd met 'Horeca'. Hierbinnen worden uitsluitend horecabedrijven in de categorieën 4 en 7 toegestaan. In de begripsbepalingen is een beschrijving opgenomen welke horecabedrijven hieronder worden verstaan. Bouwen op veilige hoogte wordt verplicht.

Artikel 5 Recreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen ten behoeve van het recreatiestrand. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

De hoofdinfrastructuur is bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, alsmede voor paden, parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Ook voor het langzaam verkeer (fietsers) is een verkeersbestemming opgenomen.

Artikel 7 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de vaarwegen, waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen. Binnen de bestemming 'Water' zijn bruggen, aanlegsteigers en meerpalen mogelijk gemaakt. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Artikel 8 Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn per bouwvlak de toegestane woningtypologieën opgenomen. Aan huis gebonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de in het artikel opgenomen specifieke gebruiksregels. Hierin staan voorwaarden met betrekking tot het oppervlak en de verkeersafwikkeling. Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningsvrij bouwen biedt. Met maatvoeringen zijn de (afwijkende) bebouwingspercentages en alle maximale bouwhoogten aangegeven. Bouwen op veilige hoogte wordt verplicht. Onder de appartementencomplexen zijn parkeergarages mogelijk gemaakt. De groene oevers worden beschermd en de calamiteitenontsluiting wordt verplicht.

Artikel 9 Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied met een voorname waterhuishoudkundige functie. Om deze reden is de huidige dubbelbestemming ten behoeve van deze functie overgenomen in het plan. De gronden zijn mede bestemd voor afvoer en berging van water, sediment en ijs, waterhuishouding, verkeer te water, e.d. Aan het bouwen binnen deze bestemming zijn voorwaarden verbonden en er geldt een omgevingsvergunningplicht. Vanwege het belang van de waterkering, dient advies bij Rijkswaterstaat te worden ingewonnen. Ook ten aanzien van diverse werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een waterkering. Teneinde de belangen van behoud en functioneren van de waterkering te laten prevaleren, is een dubbelbestemming opgenomen. De bepalingen in deze dubbelbestemming hebben in geval van eventuele strijdigheid voorrang op de bepalingen van de overige



dubbelbestemmingen. Bouwen binnen de waterkering is beperkt en onder voorwaarden toegestaan, waarbij advies bij het bevoegd gezag dient te worden ingewonnen

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel wordt ingegaan op de verhouding met andere wettelijke regelingen en de verhouding van de dubbelbestemmingen en de overige bestemmingen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Rietlanden".



6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

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

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

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden ten behoeve van de ontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval wordt een anterieure overeenkomst aangegaan tussen de gemeente Drimmelen en de ontwikkelaar waarin onder andere het kostenaspect is geregeld.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Informatiebijeenkomst

Eerste bijeenkomst

Op 23 mei 2022 heeft een bewonersavond plaatsgevonden bij Ons Dorpshuys te Drimmelen tussen 19:00 en 21:00 uur om in- en omwonenden van de kern Drimmelen en anderen geïnteresseerden in te lichten over de planontwikkeling en om hun mening te vragen. Alle in- en omwonenden en ondernemers van de kern Drimmelen hebben drie weken van tevoren een uitnodiging in de brievenbus gekregen. Hierop stonden ook contactgegevens van de projectontwikkelaar beschreven. Zo konden mensen die niet op de avond aanwezig konden zijn alsnog terecht voor informatie, vragen en opmerkingen.

Hier waren verkavelingstekeningen en 3D-tekeningen aanwezig waarover een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect en de heer De Koning uitleg gaven. Ook kon men stemmen met rode en groene stickers over de gewenste architectonische uitstraling. Daarnaast was er een tafel waar men reacties op post-its kon achterlaten met kansen en belemmeringen of andere opmerkingen over het plan De Rietlanden.

De aanwezigen gaven aan interesse te hebben vanuit betrokkenheid bij het dorp en ook een aantal omdat ze interesse hebben in een woning in Rietlanden. Het ging bij de laatste groep vooral om senioren, starters en alleenstaanden. De algemene indruk over de plannen was positief. Een verslag van de eerste participatiebijeenkomst is toegevoegd als bijlage 18.

Tweede bijeenkomst

Op 11 januari 2024 heeft een tweede bewonersavond plaatsgevonden bij Ons Dorpshuys te Drimmelen. De aanwezigen, voornamelijk inwoners van het dorp Drimmelen, burgers hebben een update gekregen van de planontwikkeling en met daarbij de mededeling dat vanaf 22 december het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van 8 weken, tot en met 15 februari 2024, ter inzage lag. Bewoners zijn geïnformeerd met een aankondigende brief, welke eind december in de bus is gedaan aan alle genodigden. In de uitnodiging is tevens een link naar de website van de gemeente Drimmelen gedeeld voor meer informatie. Ook is verwezen naar een presentatie van het plan in beeld en geschrift.

Het betrof een informele informatieavond, waarbij geïnteresseerden konden binnenwandelen tussen 19:00-21:00. Er waren meerdere visualisaties gepresenteerd, zoals het stedenbouwkundig ontwerp, 3D-visualisaties, de parkeeroplossingen, de woningtypologieën en de verbeelding van het bestemmingsplan. De visualisaties werden gepresenteerd door diverse medewerkers van de gemeente Drimmelen, Aveco de Bondt en De Essentie. De initiatiefnemers en eigenaren waren ook aanwezig.

Er was grote belangstelling voor het plan, voornamelijk uit het dorp Drimmelen, maar ook uit andere dorpskernen van Drimmelen. Naar schatting zijn er 80-100 bezoekers geweest. De sfeer was gemoedelijk en de reacties waren overwegend positief. Veel bewoners waren benieuwd naar de termijn waarop de woningen worden opgeleverd en tegen welke prijs deze worden verkocht of verhuurd. Er zijn in het bijzonder complimenten binnengekomen over het bouwplan, de ruime opzet van de wijk en de diversiteit van het woningbouwaanbod.

Er zijn ook enkele kritische opmerkingen gemaakt tijdens de avond. Een daarvan was of er voldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen. Enkele bewoners zijn kritisch over de hoogte van het vuurtorengebouw in de noordwesthoek van het plan, zij vonden deze te hoog en niet passend in de haven van Drimmelen. Er zijn door enkele bewoners vraagtekens geplaatst bij de realisatie van een hotel en of daar wel voldoende behoefte aan is. Een laatste item betrof de ontsluiting van het gebied en de eventuele effecten van extra verkeer langs het dorp via de Sluizeweg, Stationsweg en de Batterij. Deze kritische noten zijn eveneens via



de formele weg binnengekomen als zienswijze ingekomen. In de Nota van Zienswijze wordt een antwoord gegeven op de ingekomen reacties.

7.2 Vooroverleg

Provincie Noord-Brabant

De provincie is in het voorstadium van dit bestemmingsplan al betrokken geweest in het kader van de ontwikkelvisie voor de Rietlanden. Naar aanleiding van het delen van een concept-ontwerpbestemmingsplan is eerst een informele reactie gedeeld. Deze kan als volgt worden samengevat.

Het plangebied is op grond van het provinciaal beleid grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het gebied valt buiten de beleidslijn grote rivieren waardoor er geen vergunning aangevraagd hoeft te worden bij Rijkswaterstaat. Vanuit waterbelangen is het geen ontwikkeling die de provincie direct steunt. In de Brabantse omgevingsvisie is aangegeven dat de juiste functie op de juiste plek hoort te liggen en dat er bij deze keuzes geen afwenteling moet plaats vinden op andere gebieden, functies of andere generaties. Wonen in het rivierbed past hier niet bij. Watergebonden activiteiten (bv recreatie) zouden onder voorwaarden wel een mogelijkheid kunnen zijn. De provincie is van oordeel dat het plan kwetsbaar is in het kader van wateroverlast, waterveiligheid en klimaatrobuust bouwen. De provincie benadrukt dat het bestemmingsplan aandacht moet schenken aan de mogelijke externe werking op het omliggende Natuur Netwerk Brabant en de ligging in het rivierbed.

Op 5 december 2023 heeft de provincie een formele vooroverlegreactie ingediend bij de gemeente Drimmelen. Hoewel de provincie begrip heeft voor de noodzaak om woningen te bouwen voor de kern Drimmelen, vraagt de provincie zich af of er geen geschiktere locaties zijn voor woningbouw. De provincie geeft aan dat de juiste functies op de juiste plek horen te liggen en woningbouw in buitendijks gebied vindt men niet passend.

De reactie van de provincie gaat in op de volgende aspecten:

- Strijdigheid met verstedelijkingsstrategie (zowel qua voorzieningen als qua mobiliteit);
- Strijdigheid met het principe 'Water en bodem sturend';
- Geen aansluiting bij bestaande kern van Drimmelen;
- Uitvoerbaarheid en calamiteitenontsluiting;
- Aanwezigheid van geschiktere locaties.

De gemeente heeft een bij het ontwerpbestemmingsplan separate nota opgesteld waarin wordt ingegaan op de reactie van de provincie Noord-Brabant op het bestemmingsplan De Rietlanden: 'Aanvullende onderbouwing provincie voor Rietlanden' (zie bijlage 12). Die notitie is enerzijds bedoeld om antwoord te geven op de verschillende onderdelen die de provincie benoemt in haar reactie. Anderzijds is de nota input geweest voor het aanvullen van het bestemmingsplan op onderdelen. Deze informatie is in het vastgestelde bestemmingsplan in hoofdstuk 2 opgenomen en er is een separate lagenbenadering opgesteld en als bijlage 9 toegevoegd.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap is in het voortraject betrokken geweest. Het waterschap Brabantse Delta is beleidsmatig tegen het buitendijks bouwen. Het waterschap wijst hierbij vooral op de veiligheidsrisico's als gevolg van overstroming. Aveco de Bondt heeft in een waterveiligheidsonderzoek aangetoond dat er absoluut mogelijkheden zijn om buitendijks te bouwen in de Rietlanden.

In november 2023 is het concept-bestemmingsplan ten behoeve van het vooroverleg gecommuniceerd met het Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap geeft aan dat het planvoornemen is gelegen in buitendijks gebied. Derhalve ligt de verantwoordelijkheid niet bij het waterschap maar bij Rijkswaterstaat. Wel wordt aangegeven dat



ze geen voorstander zijn van buitendijks bouwen in verband met waterveiligheid omdat het buitendijks gebied onbeschermd blijft.

Het Waterschap geeft aan dat het gebied bij hoogwater kan overstromen. Derhalve vindt ophoging van de locatie plaats. Tot welk niveau dit is wordt bij aanvraag van de omgevingsvergunning nader uiteengezet. Bovendien wordt vanuit het Waterschap aangegeven dat de kamerbrief Water en Bodem Sturend op de punten 10, 11 en 22 mee te nemen. Zoals in deze toelichting in paragraaf 3.2.4. nader is toegelicht valt het gebied buiten deze beleidslijn. De Bgr wordt aangescherpt maar in welke vorm is nog onduidelijk, november 2024 wordt dit pas duidelijk. Derhalve is het planvoornemen volgens vigerend beleid gelegen in vrijgesteld gebied.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat is in 2020 al betrokken geraakt bij onderhavig planvoornemen, in 2020 hebben ze namelijk reactie gegeven op de eerste planopzet en later ook op de uitwerking ervan, de ontwikkelvisie. De reactie ten tijde van de ontwikkelvisie was: “In paragraaf 2.4 van de Watertoets is netjes opgeschreven wat de kaders zijn vanuit de Beleidslijn grote rivieren en dat het project plaatsvindt in vrijgesteld gebied. Ook wordt de Barro-grens benoemd. Dus vanuit Rijkswaterstaat hebben we geen opmerkingen op het plan”. Derhalve had Rijkswaterstaat in 2020 geen opmerkingen op het planvoornemen.

In november 2023 is het concept-bestemmingsplan gecommuniceerd naar Rijkswaterstaat ten behoeve van het vooroverleg. In reactie op dit concept-bestemmingsplan werd duidelijk dat de kamerbrief Water en Bodem Sturend niet was meegenomen in de ontwikkelvisie. Rijkswaterstaat geeft in de reactie in november 2023 aan dat de kamerbrief zal leiden tot een verandering van beleid. Zo wordt onder andere de structurerende keuze ‘10’ aangehaald, deze luidt:

“10. We staan in de uiterwaarden (die vallen onder de Beleidslijn grote rivieren) geen nieuwe bebouwing meer toe. Daarmee maken we onze rivieren klimaatrobuuster en voorkomen we toenemende schade. Partijen houden hier vanaf heden rekening mee. Er wordt onderzocht hoe de *Beleidslijn grote rivieren* (Bgr) wordt aangescherpt. Dit is niet van toepassing op ontwikkellocaties, waar met het Rijk reeds bestuurlijke (beleids)afspraken over zijn gemaakt.”

Hierbij geeft Rijkswaterstaat aan dat momenteel wordt gewerkt aan aanscherping van Bgr, met inachtneming de uitgangspunten uit de kamerbrief. De gedachte van Rijkswaterstaat is hierbij dat onder de aangescherpte Bgr, niet-rivier gebonden activiteiten niet meer zijn toegestaan in het rivierbed. Ook is de verwachting dat activiteiten ‘die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie’ niet meer mogelijk zijn. De aangescherpte Bgr wordt naar hun verwachting medio 2024 van kracht.

De Beleidslijn grote rivieren is momenteel nog niet aangescherpt en volgens vigerend beleid is het planvoornemen gelegen in vrijgesteld gebied. In het onderzoek waterveiligheid en in de aanvullende onderbouwing provincie is daarnaast nader onderbouwd waarom buitendijks bouwen wel haalbaar en veilig is.

Veiligheidsregio

De brandweer kan instemmen met de paragraaf externe veiligheid. Voor de aspecten bluswatervoorziening, Bereikbaarheid, opstelplaatsen en opkomsttijd brandweer zijn er voor het plangebied nadere voorwaarden of aandachtspunten voor bij de uitwerking van (de ontsluiting van) het bouwplan van toepassing.

Om deze aspecten nader uit te werken zal overleg plaatsvinden met de brandweer, de volgende aandachtspunten worden t.z.t. besproken:

- De aanwezige bluswatervoorzieningen worden uitgebreid;



- De rijwoningen in het midden van het plangebied voldoen niet aan de eisen van een doodlopende weg. Oplossingsrichtingen zullen moeten worden onderzocht;
- De theoretische opkomsttijd is te groot, derhalve zullen maatregelen getroffen moeten worden om de brandveiligheid te vergroten.

In overleg met de brandweer worden bovenstaande punten besproken en verder uitgewerkt. Dit zal bij de uitwerking van het bouwplan worden verduidelijkt. Overigens heeft over de calamiteitenroute reeds afstemming plaatsgevonden met de veiligheidsregio. Dit is verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan Rietlanden heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 11 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Zienswijzen, zie daarvoor bijlage 21. Enkele indieners zijn gehoord door de hoorcommissie. Verslaglegging daarvan is opgenomen in bijlage 22.

De zienswijzen hebben tot verschillende aanvullingen van en op de toelichting geleid. Zo is er met name extra aandacht besteed aan beeldkwaliteit, inrichting van de openbare ruimte, duurzaamheid, waterveiligheid, woningbouwbehoefte, natuurwaarden, locatieafweging en de lagenbenadering. Bestuurlijk is besloten dat er 21 waterwoningen worden gerealiseerd (10% van het totale woningbouwprogramma). Samenvattend hebben de ingekomen zienswijzen en bestuurlijke keuzes geleid tot een gewijzigde vaststelling van het plan. Het woningbouwprogramma is daarbij gelijk gebleven, slechts de ruimtelijke positionering is iets gewijzigd en concreter uitgewerkt.



Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan



Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan



Bijlage 3 Inrichtingsplan



Bijlage 4 3D-visualisaties



Bijlage 5 Verkeerskundig onderzoek



Bijlage 6 Brief regionale afstemming woningbouw



Bijlage 7 Behoefteonderzoek hotelfunctie



Bijlage 8 Memo levensvatbaarheid voorzieningen



Bijlage 9 Lagenbenadering



Bijlage 10 Bodemonderzoek en waterbodemonderzoek



Bijlage 11 Watertoets en waterveiligheid



Bijlage 12 Stikstofberekening



Bijlage 13 Voortoets stikstof (kwalitatieve beschouwing)



Bijlage 14 Natuurtoets Wet natuurbescherming



Bijlage 15 Aanvullend onderzoek beschermde soorten



Bijlage 16 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï



Bijlage 17 Memo indirecte akoestische effecten Stationsweg



Bijlage 18 Standaardadvies veiligheidsregio



Bijlage 19 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling



Bijlage 20 Participatieverslag



Bijlage 21 Nota van zienswijzen



Bijlage 22 Verslaglegging Hoorcommissie



