

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35  
4811 GB Breda  
076 – 5225262  
info@c5s.nl  
www.c5s.nl  
20083802

telefoon  
email  
internet  
kvk Breda

## **Gemeente Drimmelen**

### *Bestemmingsplan*

### “Schansstraat” te Terheijden





# **Gemeente Drimmelen**

## *Bestemmingsplan*

### **“Schansstraat” te Terheijden**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1719.2bp14schansstraat-vg01

d.d. : 18-12-2017

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Projectleider:    | dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker |
| Collegiale toets: | dhr. drs. M.C.M. Reijnaars        |
| Status:           | vastgesteld op 14 december 2017   |



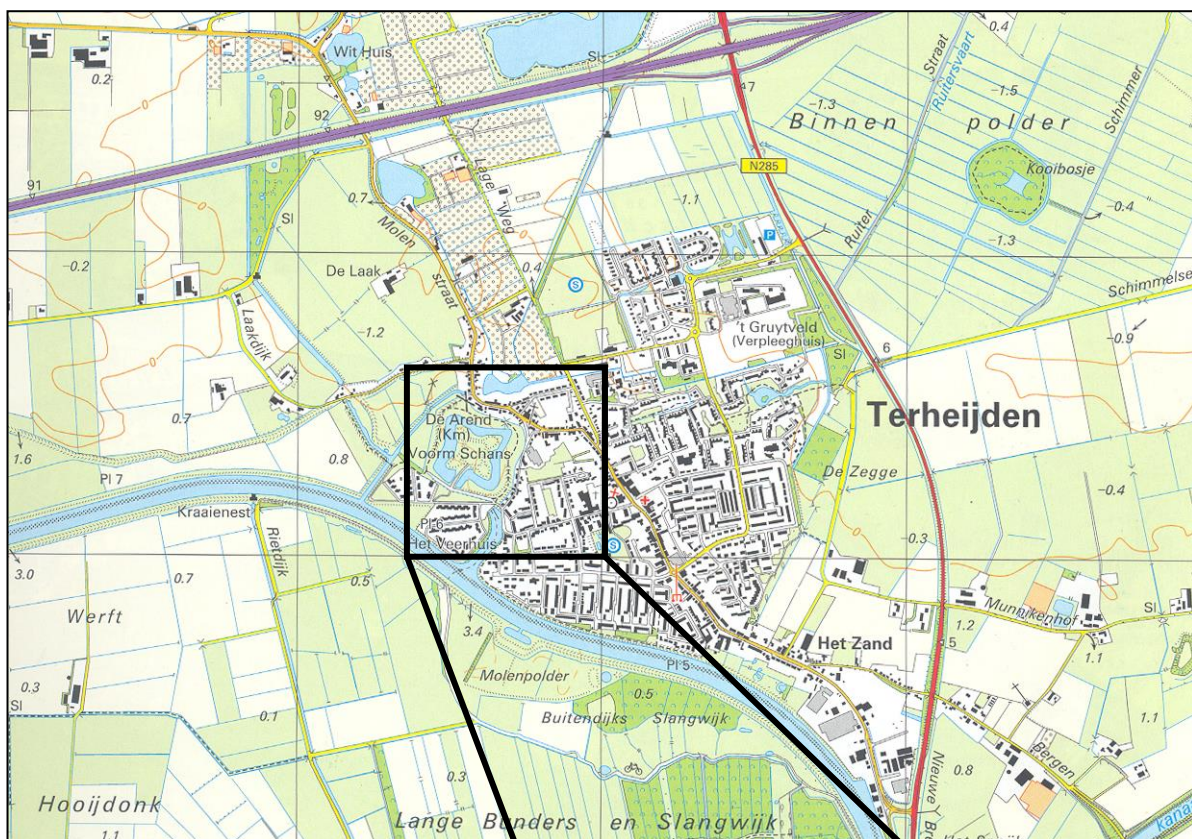
**Toelichting**



## INHOUD

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Inleiding.....                                      | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied.....               | 4         |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplannen .....                  | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer .....                                    | 7         |
| <b>2</b> | <b>RUIMTELIJK BELEIDSKADER</b>                      | <b>9</b>  |
| 2.1      | Inleiding.....                                      | 9         |
| 2.2      | Nationaal beleid .....                              | 9         |
| 2.3      | Provinciaal beleid.....                             | 14        |
| 2.4      | Gemeentelijk beleid .....                           | 18        |
| <b>3</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>              | <b>23</b> |
| 3.1      | Inleiding.....                                      | 23        |
| 3.2      | Omgeving van het plangebied .....                   | 23        |
| 3.3      | Huidige situatie plangebied .....                   | 25        |
| <b>4</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                             | <b>27</b> |
| 4.1      | Planopzet.....                                      | 27        |
| 4.2      | Bebouwingsstructuur en programma.....               | 27        |
| 4.3      | Verkeer en parkeren .....                           | 29        |
| <b>5</b> | <b>PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN</b>   | <b>33</b> |
| 5.1      | Inleiding.....                                      | 33        |
| 5.2      | Bodem.....                                          | 34        |
| 5.3      | Waterhuishouding .....                              | 37        |
| 5.4      | Cultuurhistorie en archeologie .....                | 41        |
| 5.5      | Natuur .....                                        | 55        |
| 5.6      | Akoestiek .....                                     | 58        |
| 5.7      | Bedrijven en milieuzonering.....                    | 59        |
| 5.8      | Externe veiligheid .....                            | 60        |
| 5.9      | Kabels en leidingen .....                           | 62        |
| 5.10     | Luchtkwaliteit .....                                | 62        |
| 5.11     | Toetsing Besluit m.e.r. ....                        | 63        |
| <b>6</b> | <b>FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN</b> | <b>65</b> |
| 6.1      | Inleiding.....                                      | 65        |
| 6.2      | Toepassing Grondexploitatiewet .....                | 65        |
| <b>7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>                          | <b>67</b> |
| 7.1      | Algemene opzet.....                                 | 67        |
| 7.2      | Opbouw van het bestemmingsplan .....                | 67        |
| 7.3      | Bestemmingsplanregels .....                         | 67        |
| <b>8</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>             | <b>73</b> |
| 8.1      | Inleiding.....                                      | 73        |
| 8.2      | Planologische procedure .....                       | 73        |

## Bijlagen



De bebouwde kom van Terheijden weergegeven op een topografische kaart.  
Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied geduid.

# 1 INLEIDING

## 1.1 Inleiding

### **Aanleiding**

De gemeente Drimmelen streeft naar het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de diverse woonkernen in de gemeente. Belangrijke factoren die op deze wens van invloed zijn betreffen een lichte bevolkingsafname (krimp), de geboorte van minder kinderen (ontgroening) en het feit dat we steeds ouder worden (vergrijzing). Het bevolkingsaantal daalt wel, maar omdat huishoudens steeds kleiner worden (een grotere groep alleenstaanden), zijn er nog steeds nieuwe woningen nodig binnen de gemeente. Daarbij geldt zowel voor bestaande inwoners van de gemeente als voor nieuwe inwoners dat ze een specifieke voorkeur hebben voor het wonen in één van de kernen. De gemeente zet daarom in op het bouwen van woningen in alle kernen. Om het aantrekkelijke woonklimaat te behouden, wordt nieuwe woningbouw niet meer voorzien door middel van grootschalige dorpsuitbreidingen maar door kleinschalige woningbouwprojecten in de bestaande dorpskernen. Dit principe heet 'inbreiden'. De gemeente waakt daarbij voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorpse karakter.

Binnen het dorp Terheijden ligt aan de Schansstraat 15-17 een boerderij met daarachter een groot terrein (ca. 16.000 m<sup>2</sup>) dat een agrarische exploitatie kende. Thans is het terrein in onbruik geraakt. De gronden worden extensief gebruikt voor onder andere het houden van dieren. Daarnaast zijn enkele groenvoorzieningen aanwezig. Een initiatiefnemer beoogt aan het voornoemde principe van 'inbreiding' invulling te geven door het terrein te ontwikkelen met 39 grondgebonden woningen in een hoogwaardige openbare ruimte. De beoogde woningen worden gerealiseerd in diverse bouwtypologieën en in een stedenbouwkundige opzet die passend is bij het dorpse karakter. Daarnaast wordt de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf, gesitueerd in de boerderij aan de Schansstraat 15-17, gewijzigd in een burgerwoning.

### **Doel en reikwijdte bestemmingsplan**

De voorgenomen ontwikkeling van 39 grondgebonden woningen op het terrein aan de Schansstraat en de realisatie van een burgerwoning in de bestaande bebouwing aan de Schansstraat 15-17 is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "Kern Terheijden". Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

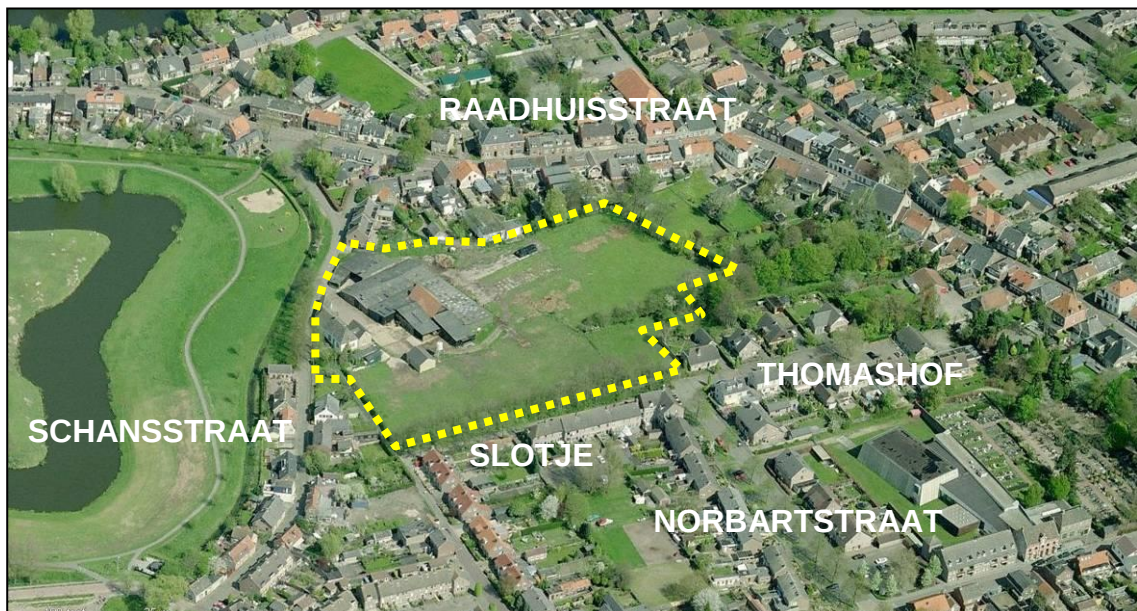
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van 39 grondgebonden woningen, wegen en groenvoorzieningen op de gronden die kadastraal bekend staan onder de kadastrale gemeente Terheijden, sectie G, perceelnummers: 2718, 2721, 3769, 3771, 4542, 4543, 4544 (gedeeltelijk), 4545 en 4512 (gedeeltelijk);
- het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming van de gronden aan de Schansstraat 15-17 van 'Agrarisch' (met bedrijfswoning) naar 'Wonen' (burgerwoning). De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Terheijden, sectie G, perceelnummers 4257 en 4544 (gedeeltelijk);
- het, in samenhang met de voornoemde doelen, juridisch-planologisch mogelijk maken van een adequate ontsluiting van het woongebied door middel van verbreding van de

Schansstraat op gronden die bekend staan als gemeente Terheijden, sectie G, perceelnummers: 3770 en 931 (gedeeltelijk).

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is centraal gelegen binnen het dorp Terheijden. Het dorpscentrum van Terheijden heeft een langgerekt karakter, de wegenstructuur van de oude dijknederzetting (Raadhuisstraat – Molenstraat) volgende. De dijknederzetting had een verloop vanuit het noordwesten naar het zuidoosten. Ten noorden en zuiden van deze doorlopende structuur zijn de planmatige uitbreidingen van het dorp ontstaan. Het plangebied aan de Schansstraat is ten zuiden gelegen van deze structuur en grenst aan de achterzijden van de bebouwing aan de Raadhuisstraat. De planmatige uitbreidingen zijn ontstaan ten zuiden van het plangebied. Daardoor vormt de locatie een open gebied tussen de lintstructuur en de planmatige bebouwing. Naast deze centrale ligging in het stedelijke weefsel is het gebied ook nabij het buitengebied gelegen. Ten westen van het plangebied ligt 'De Kleine Schans', een voormalige fortificatie. Vanaf deze schans strekt het open buitengebied ten westen van Terheijden zich uit.

Het plangebied wordt in het noorden en oosten begrensd door de achtererven van de bebouwing aan de Raadhuisstraat. In het zuiden wordt de plangrens gevormd door de achterste perceelsgrenzen van de woning aan het Thomashof 13, de verharding van de straat Slotje en het perceel behorend bij Raadhuisstraat 16. De huidige aan het Slotje grenzende groenvoorzieningen zijn onderdeel van het plangebied. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de achterste perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Schansstraat 19 t/m 23 en door de Schansstraat. Zoals uit de begrenzing blijkt, betreft het plangebied een groot binnenterrein dat voor het grootste gedeelte is omgeven door de achterkanten van bestaande bebouwing. Aan de noordzijde maakt ook de Schansstraat zelf, met de daarbij behorende bermen, deel uit van het plangebied.

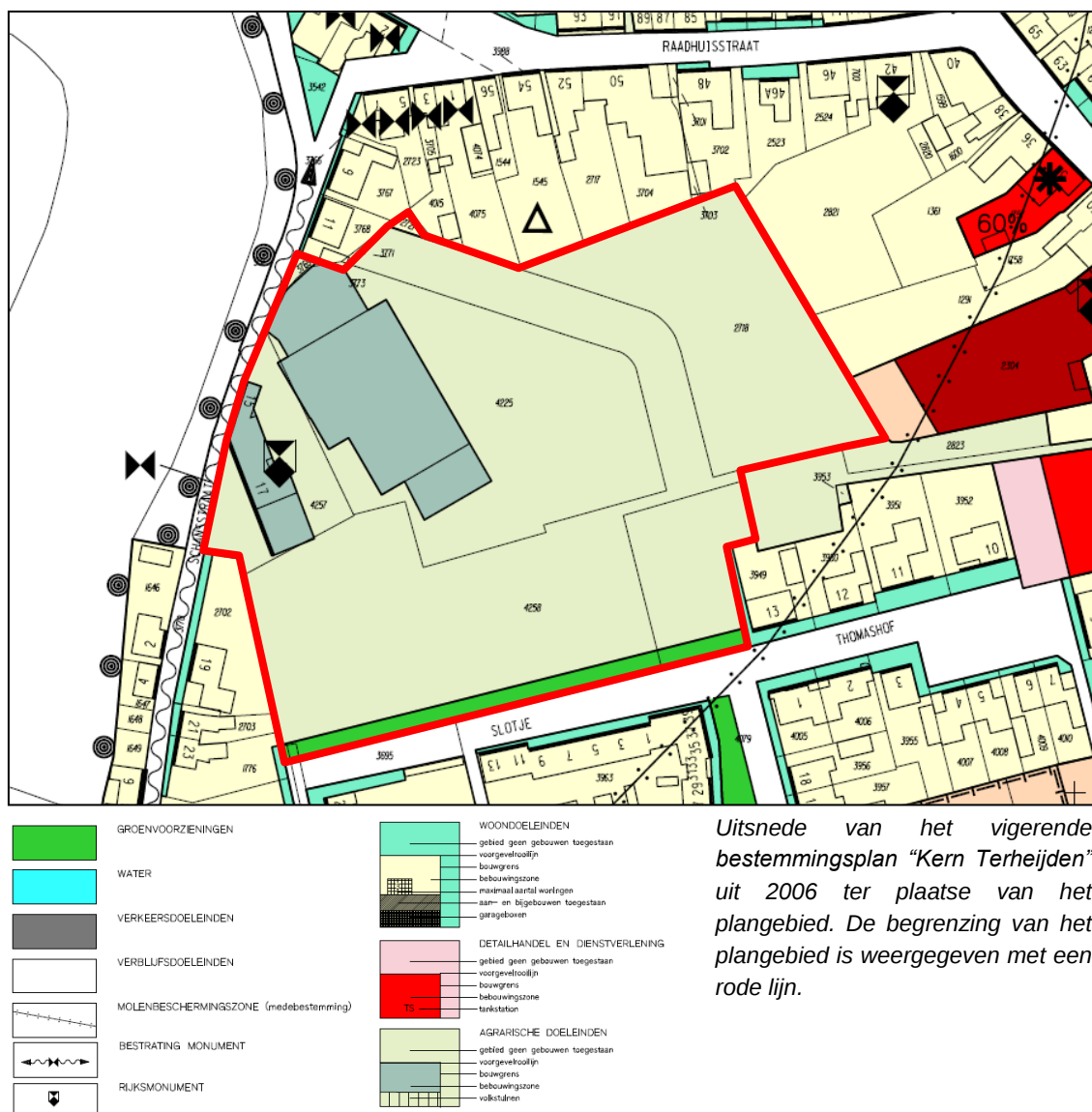


Satellietfoto van de woningbouwlocatie. Met een gele contour is globaal de ligging van de woningbouwlocatie geduid. Van de omliggende straten zijn de straatnamen weergegeven.

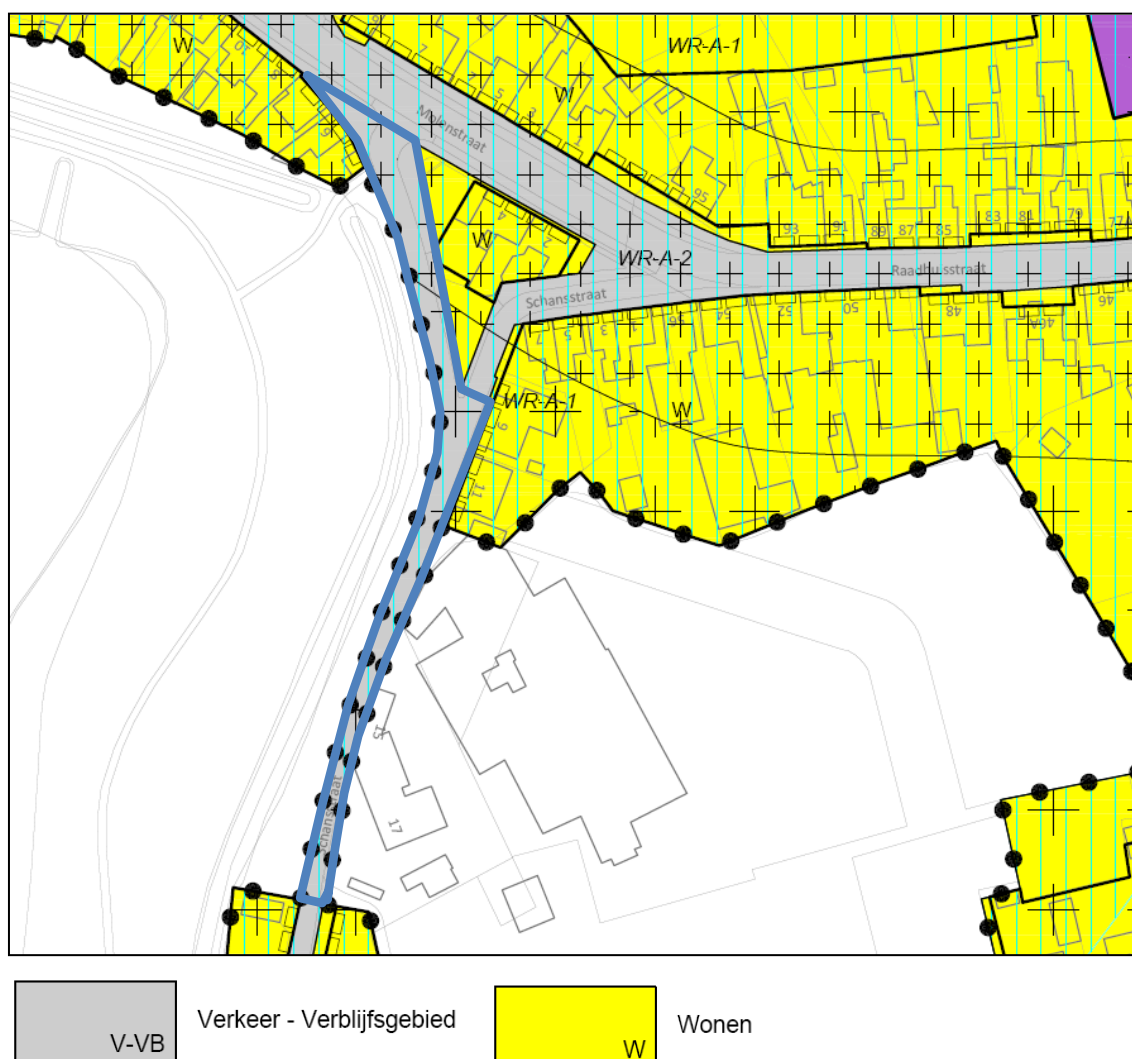
### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

#### *Toetsingskader*

Ter plaatse van het plangebied vigeert ten eerste het bestemmingsplan “Kern Terheijden”, zoals vastgesteld op 28 september 2006. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen ‘Agrarische doeleinden’ en ‘Groenvoorzieningen’. Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ is het toegestaan om een grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen en te wonen in ten hoogste één bedrijfswoning. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding ‘gemeentelijk monument’ of ‘rijksmonument’ de gronden bestemd voor de instandhouding van deze monumenten. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een op de plankaart aangegeven bebouwingszone. Ter plaatse van de bestemming ‘Groenvoorzieningen’ zijn de gronden bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen. De in het plangebied aanwezige bebouwing aan de Schansstraat 15-17 is aangeduid als rijksmonument. Naast deze bebouwing zijn de nabij de boerderij gelegen schuren gelegen in een bouwvlak. Het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop.



*Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan “Kern Terheijden” uit 2006 ter plaatse van het plangebied. De begrenzing van het plangebied is weergegeven met een rode lijn.*



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kern Terheijden" uit 2015 ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied. Het deel van het plangebied dat valt in dit bestemmingsplan is globaal weergegeven met een blauwe contour.*

Ter plaatse van het plangebied vigeert ten tweede het bestemmingsplan "Kern Terheijden", zoals vastgesteld op 23 april 2015. Dit bestemmingsplan geldt uitsluitend voor een noordelijk gelegen deel van het plangebied, ter plaatse van de Schansstraat. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Verkeer'.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende initiatief tot de realisatie van 39 grondgebonden woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat het initiatief strijdig is met zowel de gebruiksregels als de bouwregels. Binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden' is het namelijk niet toegestaan om te wonen. Daarnaast worden de nieuwe hoofdgebouwen niet opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Ook de aanleg van wegen en verhardingen en parkeer- en groenvoorzieningen is niet mogelijk binnen deze bestemming. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf ter plaatse is het eveneens niet meer toegestaan om te wonen in de bebouwing aan de Schansstraat 15-17. Deze boerderij is in het vigerende plan geduid als bedrijfswoning. In het nieuwe plan wordt beoogd de bewoning van het gebouw

te continueren. In het onderhavige plan wordt de bestaande begroeiing ter plaatse van het Slotje deels weggehaald ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen. Het weghalen van vegetatie is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan, welke regels strekken tot de instandhouding van aanwezig groen. Tenslotte kan gesteld worden dat het voorliggende plan ten aanzien van één aspect wel passend is binnen het vigerende bestemmingsplan, dit betreft de instandhouding van het aanwezige rijksmonument. Beoogd wordt de Schansstraat vanaf de woningbouwlocatie te verbreden. Deze verbreding is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende ontwikkelingsplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.



## 2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

### 2.1 Inleiding

De gemeente Drimmelen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

### 2.2 Nationaal beleid

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

##### *Toetsingskader*

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

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

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende initiatief betreft het ontwikkelen van 39 grondgebonden woningen en het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Het initiatief is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De SVIR stelt expliciet dat het Rijk geen rol voor zich ziet weggelegd in het kader van binnenstedelijk bouwen. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt navolgend aan bod.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

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

#### *Toetsingskader*

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

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

#### *Beoordeling*

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een

maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

#### *Conclusie*

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

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

##### *Toetsingskader*

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

##### *Beoordeling*

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

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
  - b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
  - c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
  - d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
  - e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?
- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?  
Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van

het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, 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 maximaal 39 woningen 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.

Het plangebied heeft thans de bestemming 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor bedrijven met agrarische bedrijfsvoering, sloten, beken en waterlopen, etc. Burgerbewoning is niet toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van maximaal 39 woningen 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.

Uit jurisprudentie blijkt dat de actuele behoefte aan woningen kan worden onderbouwd met gebruikmaking van regionale woningbouwafspraken (o.m. 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2908, r.o. 10.2). De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant bepaald aan de hand van de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant". De uitkomsten van de prognose zijn onderwerp van afspraken tussen provincie en gemeenten in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen.

De meest recente woningbouwafspraken voor de regio West-Brabant zijn gemaakt op 8 december 2015. Richtinggevend voor het maken van deze afspraken is de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij deze afspraken wordt daarnaast een set aan regionale uitgangspunten gehanteerd die de aard en strekking van de afspraken aangeven. De afspraken zijn ten minste kwantitatief, maar kunnen ook kwalitatieve aspecten omvatten. Uit de afspraken blijkt dat er de komende jaren bij de meeste gemeenten in West-Brabant nog een groei in de woningbehoefte is waar te nemen. Deze groei wordt wel iets minder dan voorheen. Daarnaast is de kwalitatieve vraag naar woningen steeds dynamischer.

Niet alleen veranderingen in de financieringsmogelijkheden, maar ook het langer zelfstandig wonen van ouderen door veranderingen in de zorg leveren hier een bijdrage aan.

In de Regionale Agenda Wonen 2016 (dit betreft de afspraken die op 8 december 2015 zijn gemaakt) van het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant is voor de gemeente Drimmelen opgenomen dat voor de periode 2015 – 2024 de groei van de woningbehoefte is geprognostiseerd op 875 woningen. Bij deze berekeningen heeft de regio ingeschat dat er in de gemeente Drimmelen nog circa 70 woningen zullen worden gesloopt. Deze indicatie ligt aan de hoge kant. De gemeente Drimmelen hanteert zelf een aantal van 20 te slopen woningen. Dit houdt in dat de benodigde capaciteit uitkomt op 895 op te richten woningen (875 + 20) in de periode 2015 – 2024. In 2015 en 2016 zijn reeds 75 woningen gerealiseerd, wat betekent dat tot en met 2024 nog 820 woningen kunnen worden verdeeld.

Aan de hand van de regionale woningbouwafspraken heeft de gemeente Drimmelen op 30 juni 2016 zelf een woningbouwprogramma 2016 – 2024 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma wordt de opgave van 820 te realiseren woningen verdeeld over de afzonderlijke kernen in de gemeente. Daarnaast wordt de gewenste kwaliteit weergegeven en worden locaties benoemd die in aanmerking komen voor het realiseren van de opgave. Ten aanzien van Terheijden geldt dat het woningbouwprogramma in verhouding tot de andere kernen sterk achterblijft. Dit betekent dat hier, naast uitvoering van de projecten Oranjeplein-Brabantstraat, Schansstraat en Zeggelaan, nieuwe ontwikkelingen moeten worden gestimuleerd. Er is zodoende een grote vraag naar woningen. Ten aanzien van de kwaliteit van het woningbouwprogramma geldt dat hier uitspraken over worden gedaan in de woonvisie. Eind 2015 is de woonvisie 2011-2016 geëvalueerd. Uit deze evaluatie blijkt dat er relatief gezien minder vraag bestaat naar duurdere koopwoningen en meer vraag bestaat naar goedkope koopwoningen. Daarnaast blijft er behoefte bestaan aan woningen voor specifieke doelgroepen van beleid (starters, lage middeninkomens en senioren). Deze specifieke behoefte is verder onderzocht in de gemeentelijke woonmonitor (mei 2016). De ruimtelijke kenmerken van de behoefte zijn hierbij uiteengezet. Het onderhavige plan voorziet in de behoefte in Terheijden aan de voornoemde typen woningen. Zoals eerder overwogen door de Raad van State (ABRvS 19 november 2014, 201404003/1/R6, r.o. 3.2) is het uit oogpunt van de omvang van de woningbouwopgave, de kwalitatieve aspecten daarvan (zoals beleid tot woningdifferentiatie en een doelgroepenbenadering) én het feit dat er juist in de kern Terheijden sprake is van de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, gerechtvaardigd om deze lokale behoefte onderdeel uit te laten maken van de regionale behoefte. Geconcludeerd kan worden dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningen.

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

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

Het 'bestaand stedelijk gebied' wordt gedefinieerd als: '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'. Het onderhavige plangebied kan worden gekenmerkt als onderdeel van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van Terheijden, want:

- het gebied is, met uitzondering van de westzijde, geheel ingesloten door bebouwing ten behoeve van het wonen en ten behoeve van een gebruik voor centrumvoorzieningen. Aan de westzijde heeft afscheiding van het buitengebied plaats door de ligging van de Schansstraat en belendende bebouwing;
- het gebied is, ondanks de huidige agrarische functie, gelegen nabij het centrum van de kern Terheijden;
- het gebied kent al geruime tijd geen actieve agrarische bodemexploitatie meer, het gebied fungeert daardoor feitelijk als stedelijk groen.

Voorts geldt dat het gebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' als opgenomen in de provinciale Verordening ruimte 2014 en als inbreidingslocatie is aangemerkt in opeenvolgende gemeentelijke structuurvisies.

Ondanks dat het gebied is aan te merken als bestaand stedelijk gebied, zijn ook alternatieve potentiële (inbreidings)locaties elders in Terheijden beoordeeld op geschiktheid voor het realiseren van woningbouw. Dit betreft onder meer de locaties aan het Oranjeplein, Brabantstraat en het Gruijtpark. Ook op deze locaties worden op dit moment bouwinitiatieven ontplooid om in de actuele regionale behoefte te voorzien. Voor andere potentiële (inbreidings)locaties, bijvoorbeeld het terrein van Garage Van Riel of het terrein van Elka Pieterman, geldt dat woningbouw hier niet aan de orde is omdat deze terreinen niet beschikbaar zijn. De gronden op deze locaties zijn particulier eigendom, waarbij op dit moment geen wens bestaat bij eigenaren deze locaties te transformeren tot woningbouwlocatie. Bij de beoordeling op geschiktheid van locaties heeft in belangrijke mate meegewogen of de locatie voldoet aan de actuele vraag vanuit de woningmarkt. Voor Terheijden geldt dat deze vraag momenteel bestaat uit grondgebonden woningen in een groene setting; de onderhavige locatie voldoet vanwege de grootte en ligging aan de vereisten voor het realiseren van een woningbouwlocatie die voorziet in deze behoefte. Andere potentiële inbreidingslocaties zijn op dit moment nog in gebruik bij een andere functie en op korte termijn nog niet beschikbaar voor transformatie.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een actuele behoefte aan woningen in Terheijden (lokale behoefte), welke behoefte kan worden opgelost binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014**

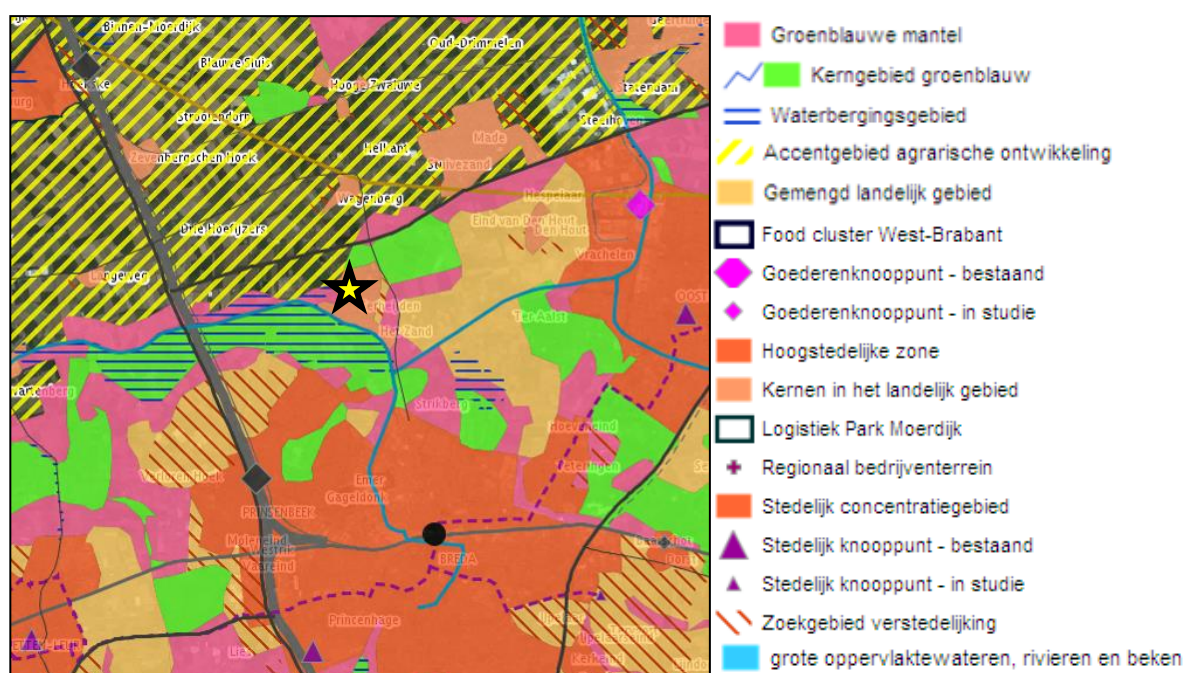
#### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend

beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeus aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

### Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Terheijden geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Terheijden onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de

orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Met de realisatie van het nieuwe woongebied binnen het bestaand stedelijk gebied van Terheijden wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er ten eerste inbreiding plaats op een 'open locatie' binnen het dorp. Ten tweede wordt het gebruik van de gronden geïntensiveerd. Hierdoor blijft het open buitengebied rondom Terheijden gevrijwaard van versterking.

#### Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

#### Verordening ruimte 2014, 2014

##### Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.



### *Beoordeling*

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3 lid 1 onder a). In artikel 4.3 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De kern Terheijden waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Onderhavig plan betreft een toevoeging van 39 woningen in het bestaand stedelijk gebied van Terheijden op een in onbruik geraakt terrein, dat voorheen een agrarische bodemexploitatie kende. Ook wordt de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geamoveerd. Gesteld kan worden dat meerdere vormen van zorgvuldig ruimtegebruik, te weten 'inbreiding' en 'intensivering' worden toegepast. Daarnaast past het aantal nieuw te bouwen woningen binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO West-Brabant. In het kader van de nieuwe woningprogrammering, welke in juni 2016 door de gemeente Drimmelen is vastgesteld, is het voorliggende plan opgenomen in de berekening van het aantal te bouwen woningen.

In de Regionale Agenda Wonen 2016 (dit betreft de afspraken die op 8 december 2015 zijn gemaakt) van het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant is voor de gemeente Drimmelen opgenomen dat voor de periode 2015 – 2024 de groei van de woningbehoefte is geprognostiseerd op 875 woningen. Bij deze berekeningen heeft de regio ingeschat dat er in de gemeente Drimmelen nog circa 70 woningen zullen worden gesloopt. Deze indicatie ligt aan de hoge kant. De gemeente Drimmelen hanteert zelf een aantal van 20 te slopen woningen. Dit houdt in dat de benodigde capaciteit uitkomt op 895 op te richten woningen (875 + 20) in de periode 2015 – 2024. In 2015 en 2016 zijn reeds 75 woningen gerealiseerd, wat betekent dat tot en met 2024 nog 820 woningen kunnen worden verdeeld. Aan de hand van de regionale woningbouwafspraken heeft de gemeente Drimmelen op 30 juni 2016 zelf een woningbouwprogramma 2016 – 2024 vastgesteld. In dit woningbouwprogramma wordt de opgave van 820 te realiseren woningen verdeeld over de afzonderlijke kernen in de gemeente. Uit de verdeling blijkt dat in de kern Terheijden nog een grote woningbehoefte bestaat. Het woningbouwplan Schansstraat voorziet in een deel van deze behoefte.

### *Conclusie*

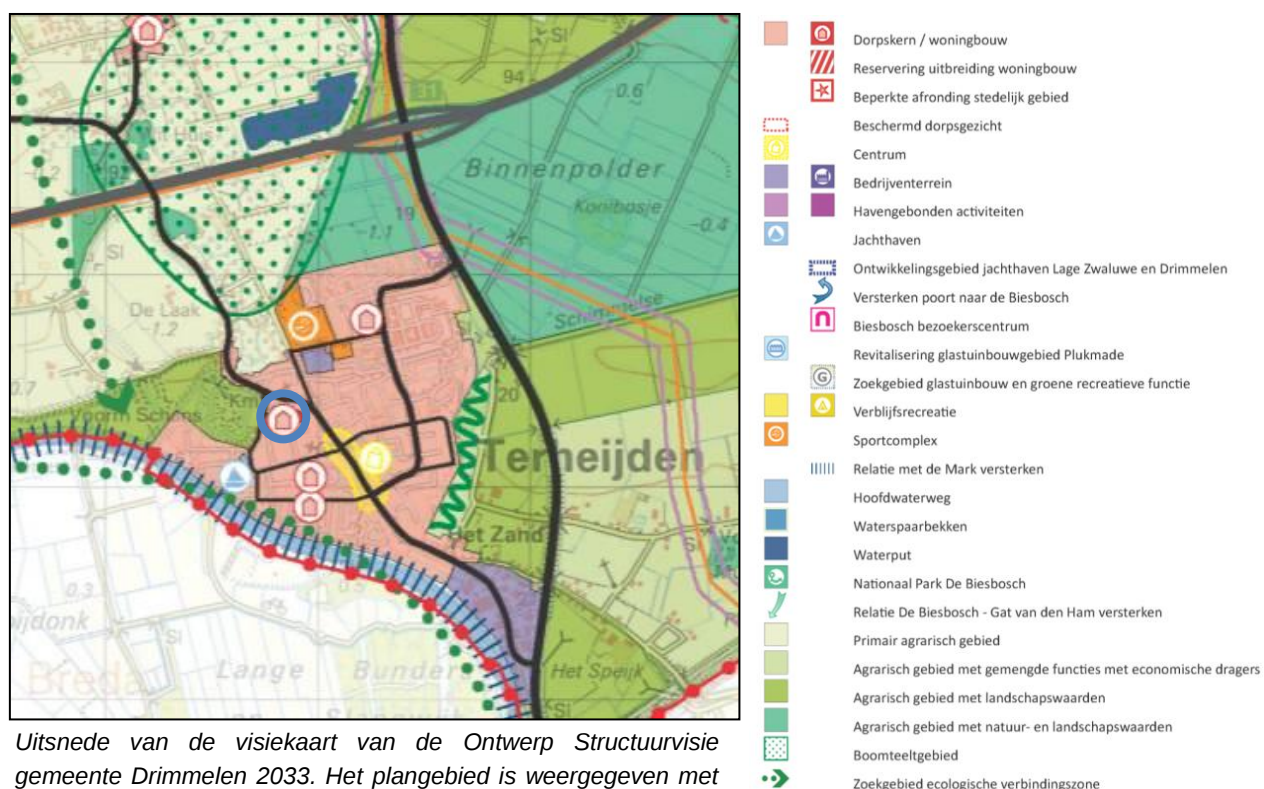
Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033, 2014

#### Toetsingskader

In februari 2014 is de Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033 vastgesteld door de gemeenteraad van Drimmelen. Aanleiding voor het opstellen van de visie is dat er sinds het vaststellen van de vorige structuurvisie in 2001 sprake is van een dermate grote ruimtelijke dynamiek in de gemeente, dat een nieuw beleidskader noodzakelijk is om initiatieven te kunnen beoordelen. Demografische en economische trends hebben een belangrijke rol gespeeld bij het gedeeltelijk herijken van het ruimtelijke beleid. Ten aanzien van het realiseren van de woningbouwopgave wordt het beleid uit de StructuurvisiePlus consequent voortgezet. Zo wordt nog steeds ingezet op het zoveel mogelijk realiseren van woningen op inbreidingslocaties, waarbij wordt gewaakt voor een te grote verdichting. Daarnaast is er meer aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en woningvoorraad. Het is zaak om de voorraad zoveel mogelijk af te stemmen op de huidige woonwensen. Daarbij is het omwille van de levendigheid en leefbaarheid in alle kernen belangrijk om starters en jonge gezinnen te behouden. Betaalbare woningen zijn voor deze groep randvoorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang wordt ten aanzien van de ruimtelijke structuur gestreefd naar gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen.



Uitsnede van de visiekaart van de Ontwerp Structuurvisie gemeente Drimmelen 2033. Het plangebied is weergegeven met een blauwe cirkel.

#### Beoordeling

In de structuurvisie wordt de locatie Schansstraat specifiek benoemd als inbreidingslocatie. Het verdichten van de dorps ruimtelijke structuur wordt hier inpasbaar geacht. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met dit beleid, door naast woningbouw ook te voorzien in voldoende ruimte voor het aanleggen van groenvoorzieningen. In het plan is daarnaast in het verkavelingsmodel rekening gehouden met het realiseren van kavels voor

diverse doelgroepen van woonbeleid. Zo worden woningen ontwikkeld voor starters en doorstarters (jonge gezinnen). Daarnaast zijn er ook grotere kavels met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden, zodat het woongebied bijdraagt aan de beleidslijn om meer gemengde wijken te bouwen. Naast overeenkomsten met de voorgaande structuurvisie is er ook een belangrijk verschil. Zo is de ambitie om het gehele planmatige woongebied dat ten zuiden van de lintstructuur van Terheijden is gelegen meer te verbinden met de Mark losgelaten. Wel geldt nog steeds dat de relatie tussen de rivier en de direct omliggende gronden, waaronder het woon- en bedrijfsgebied, kan worden versterkt. Zoals voornoemd is weergegeven heeft de onderhavige locatie geen relatie met de Mark, waardoor deze herijking goed aansluit bij de daadwerkelijke mogelijkheden om Terheijden meer te oriënteren op de Mark.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief passend is in het beleid van de gemeente Drimmelen.

#### **Woonvisie gemeente Drimmelen 2017 – 2021**

##### *Toetsingskader*

Op 9 maart 2017 is de “Woonvisie gemeente Drimmelen 2017-2021, Wonen op maat” door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor het vaststellen van de nieuwe woonvisie is dat de vorige woonvisie een planhorizon had tot en met 2016 en dat de woningmarkt steeds in beweging is. De woningmarkt wijzigt zelfs in een hoog tempo als gevolg van maatschappelijke en economische ontwikkelingen en wijziging van wet- en regelgeving. In de woonvisie worden speerpunten van beleid geformuleerd om in te spelen op die ontwikkelingen. Speerpunten van beleid zijn onder meer het bieden van voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen (beschikbaarheid) en daarnaast het zorgen voor een goede balans tussen inkomen en woonlasten (betaalbaarheid). Voorts wil de gemeente Drimmelen inzetten op duurzaamheid, het bieden van woonkwaliteit en leefbare woongebieden. De gemeente Drimmelen zet ook in op transformatie. Indien commercieel vastgoed langdurig leegstaat, is de gemeente bereid om mee te denken om panden te transformeren tot woningen. Ten aanzien van het speerpunt ‘beschikbaarheid’ geldt dat demografische ontwikkelingen hierop van grote invloed zijn. In de gemeente Drimmelen blijft, in tegenstelling tot andere gemeenten, het aantal inwoners redelijk stabiel. Het gemiddeld aantal personen in een woning is echter de afgelopen jaren gedaald (o.a. vergrijzing, echtscheiding, kleinere gezinnen met kinderen) en de verwachting is dat dit door gaat zetten. Rekenkundig gezien zijn er in 2030 ruim 1000 meer (geschikte) woningen nodig. De doelgroep die daarbij het meest gaat groeien en nu ook al oververtegenwoordigd zijn, zijn de eenpersoonshuishoudens. Ook voor andere doelgroepen van beleid zijn nieuwe woningen nodig. De gemeente Drimmelen voert specifiek beleid ten aanzien van de uitbreidingsvraag. Dit beleid is onder meer neergelegd in een woningbouwprogrammering en woonmonitor.

##### *Beoordeling*

Ondanks de stabilisering van de bevolking bestaat er door de trend van huishoudensverduunning en een toenemende mobiliteit nog steeds een vraag naar nieuwe woningen. Daarnaast is er ook een vervangingsvraag, inwoners zoeken een woning die kwalitatief beter aansluit bij de woonwensen. Het te realiseren woongebied aan de Schansstraat bevat 39 woningen in diverse prijsklassen en bouwtypen. Een aanzienlijk deel van de woningen, ca. 20 – 25 woningen, wordt gebouwd in het segment ‘goedkope koop’. Hieraan is een grote behoefte, waardoor het woningbouwplan goed aansluit op de vraag. Daarnaast wordt in het voorliggende plan ook

voorzien in grotere kavels waar grotere woningen in het duurdere segment kunnen worden gebouwd. In de woonvisie wordt aangegeven dat ook hier een vraag naar is. Dit woningaanbod dient wat betreft het oppervlak en de inhoud van de woning concurrerend te zijn ten opzichte van het aanbod op de Bredase woningbouwmarkt. Uit de woonvisie blijkt dat het bouwen voor de doelgroepen van beleid van belang blijft. Ook bestaat er minder behoefte aan duurdere woningen en meer behoefte aan goedkopere woningen. Het onderhavige plan is hierop afgestemd.

Daarnaast geldt dat de gemeente, gelet op de dynamiek in de prognoses aangaande de woningbouwbehoefte, een woningbouwprogrammering 2016 – 2024 heeft vastgesteld. Uit deze programmering blijkt dat er binnen de gemeente Drimmelen nog behoefte is aan circa 820 woningen. Deze woningen worden door de gemeente verdeeld over de kernen. Uit deze verdeling blijkt dat binnen de kern Terheijden te weinig woningbouwplannen in ontwikkeling zijn om in de behoefte te voorzien.

De gemeente Drimmelen heeft op 31 mei 2016 tevens de gemeentelijke woonmonitor vastgesteld. In deze woonmonitor zijn de resultaten van het gemeentelijke woononderzoek vastgelegd. De woonmonitor wordt gebruikt bij de actualisatie van de woonvisie. Uit de woonmonitor blijkt dat starters vooral geïnteresseerd zijn in een rijtjeswoning of appartement. Doorstromers tot 65 jaar geven de voorkeur aan een vrijstaande woning, twee-onder-één-kap, rijtjeswoning of appartement. Senioren willen het liefst naar een appartement of een seniorenwoning. Ruim 81% van de verhuisgeneigde kopers is geïnteresseerd in een grondgebonden woning. Daarnaast geeft de helft aan een voorkeur te hebben voor een perceelsoppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>. Het onderhavige plan sluit wat betreft te realiseren woningtypes en de te realiseren perceelsoppervlaktes aan bij het beleid.

#### *Conclusie*

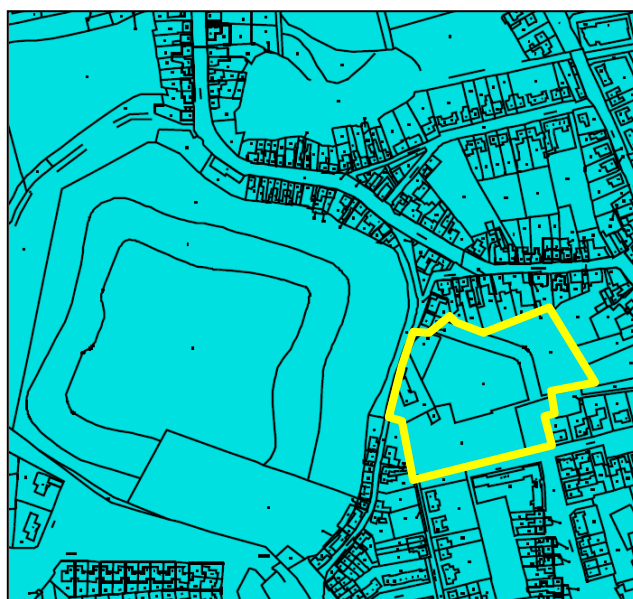
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan het beleid dat is vastgelegd in de Woonvisie 2017-2021. Daarnaast blijkt dat het plan passend is in de woningbouwprogrammering 2016 – 2024 en de gemeentelijke woonmonitor.

### **Welstandsnota (2009)**

#### *Toetsingskader*

Elke gemeente dient sinds 1 juli 2004 te beschikken over een welstandsnota. In de gemeente Drimmelen is in maart 2009 de tweede welstandsnota van kracht geworden. Het uitgangspunt is dat alleen daar waar nodig welstandsbeleid van toepassing is. Hiermee worden beschermde dorpsgezichten en de Biesbosch bedoeld. Op basis van de inventarisatie en analyse van de bebouwingsstructuren in de gemeente is een gebiedsindeling vervaardigd in 'historische dorpsse bebouwingslinten', 'natuurgebieden' en de 'overige gebieden'. Het dorp Terheijden is gelegen in de 'overige gebieden'.

Onder de noemer 'overige gebieden' vallen alle gebieden die niet behoren tot de beschermde dorpsgezichten of de natuurgebieden. Deze gebieden zijn welstandsvrij en dus wordt uitgegaan van vrijheid en verantwoordelijkheid. Voor deze gebieden zal namelijk geen welstandstoetsing worden toegepast, maar geen vrijheid zonder verantwoordelijkheid. Het zal in deze gebieden namelijk de eigen verantwoordelijkheid van de bouwer zijn om zorg te dragen voor de visuele kwaliteit.

**LEGENDA**

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

*Uitsnede uit de deelgebiedenkaart van de Welstandsnota 2009. Bron: gemeente Drimmelen*

**Beoordeling**

Het plangebied is gelegen in de 'overige gebieden', welke welstandsvrij zijn. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp zal wel rekening gehouden worden met de opbouw en het aanzicht van het gebied waarin de locatie is gelegen. Daarbij wordt met name aan de Schansstraat zoveel mogelijk aangesloten bij het reeds bestaande bebouwingsbeeld.

**Conclusie**

Voorliggend initiatief is welstandsvrij. Door initiatiefnemer worden de te realiseren bouwwerken zoveel mogelijk in overeenkomstige stijl gebouwd met de overige woongebieden van Terheijden, maar wordt daarbij rekening gehouden met de geldende woonwensen.



*Luchtfoto ter plaatse van het plangebied. Zichtbaar is dat het grootste gedeelte van de locatie uit grasland bestaat. De op de foto zichtbare schuren worden gesloopt.*

### 3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

#### 3.2 Omgeving van het plangebied

##### **Gemeente Drimmelen**

De gemeente Drimmelen is in 1997 ontstaan als gevolg van een samenvoeging van een aantal kleinere gemeenten. De gemeente telt circa 27.000 inwoners (1 augustus 2013). De gemeente bestaat uit zes dorpen, te weten Drimmelen, Hooge Zwaluwe, Lage Zwaluwe, Made, Terheijden en Wagenberg. Daarnaast zijn er nog enkele buurtschappen in de gemeente gelegen. De gemeente is te karakteriseren als een plattelandsgemeente waarin de toeristische sector en de agrarische sector belangrijke economische peilers zijn.

##### **Terheijden**

###### *Historische ontwikkeling*

Door het ontbreken van goede dijken en de in open verbinding met de zee staande rivier de Mark is de westelijke helft van de tegenwoordige gemeente Drimmelen lange tijd een waterrijk gebied geweest. De getijden, eb en vloed en springvloed, hadden daar vrij spel. Meerdere malen moeten de dijkwegen tussen Terheijden en Zwaluwe zijn doorgebroken; de diverse wielen zijn daar nog de restanten van. Het steeds op- en afgaande water heeft op de zand- en moergronden een kleilaag achtergelaten

De nederzetting van Terheijden is in deze omstandigheden in het begin van de 14e eeuw ontstaan binnen het verveningsgebied van de tegenwoordige Terheijdense Binnenpolder. Toentertijd stond het gebied bekend als de "Vlassche" of "Vlasselt". In 1324 gaf de heer van Breda een moer (een gebied voor de winning van turf) in dit poldergebied uit aan de O.L.V.-abdij in Middelburg. Rond 1400 is de functie van Terheijden als kerkdorp ontstaan toen inwoners van de gehuchten Hartel, Schimmer, Wagenberg en Terheijden toestemming vroegen voor de stichting van een kapel in Terheijden. Dit vanwege de in dit gebied veel voorkomende wateroverlast die het bezoek aan de kerk in Breda bemoeilijkte. De omvang van een kerkdorp ten opzichte van de omringende gehuchten bleef aanvankelijk beperkt. Pas vanaf de 17e eeuw ontstond een versnelde inwonersgroei binnen het kerkdorp. Het bebouwingspatroon van Terheijden heeft zich in oorsprong als een lint gevormd langs een dijk tussen de Binnenpolder en het riviertje de Mark. Dit dijkprofiel is nu nog aanwezig als de centrale dorpsstraat die bestaat uit: de Hoofdstraat, Raadhuisstraat en Molenstraat. De dijk maakte deel uit van de verkeersroute tussen Breda en Lage Zwaluwe waaraan ook Wagenberg en Hooge Zwaluwe zijn gelegen. Het genoemde historische gedeelte binnen het huidige dorp is nog altijd de bepalende ruimtelijke en functionele 'ruggengraat', de zogenaamde hoofdstructuur van het dorp. Tot en met de eerste helft van de vorige eeuw heeft de ontwikkeling van het dorp zich voornamelijk afgespeeld binnen het centrale bebouwingslint langs de dijk en enkele straten aan de westzijde richting de Mark zoals de Markstraat en Schansstraat. In de tweede helft van de twintigste eeuw

heeft het dorp echter een sterke groei doorgemaakt. Daarbij is de eeuwenlange traditie van organische groei van het dorp geëindigd en is rondom de oude structuren planmatige woningbouw ontwikkeld. Met de aanleg van de provinciale weg om de kern heen is veel van het doorgaande verkeer uit de kern geweest. Tegelijkertijd is aan de zuidzijde bij de entree van Terheijden een locatie ontstaan voor bedrijvigheid. Dit kleinschalige bedrijventerrein is nog steeds in ontwikkeling, niet door uitbreiding maar door herstructurering. Terheijden telt circa 6.300 inwoners.



*Het grootste deel van het plangebied bestaat uit grasland; de agrarische exploitatie is beëindigd*



*Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het Slotje, een doodlopende straat. Door groenvoorzieningen wordt het plangebied (rechts) aan het zicht onttrokken.*



*Aanzicht van de Norbartstraat, aan het einde van de straat is het plangebied gelegen.*



*Aanzicht van de Schansstraat ter plaatse van het plangebied. De boerderij is een rijksmonument.*

#### *Ruimtelijke ontwikkeling omgeving plangebied*

De drager van de ruimtelijke structuur van Terheijden wordt, zoals voornoemd aangegeven, nog steeds gevormd door de historische wegen van met name de centrale dorpsstraat (Hoofdstraat, Raadhuisstraat en Molenstraat). Het is een dijkstraat die met een aantal bochten door het dorp slingert. In het lint staat veel historische bebouwing waaronder ook een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten. Beeldbepalende plekken in het karakteristieke lint worden gevormd door de molen en de twee kerken met het dorpsplein. De dorpsstraat heeft een smal profiel met smalle stoepen, geen voortuinen en met name in het centrumgebied gesloten straatwanden. Binnen het besloten bebouwingspatroon van de centrale dorpsstraat zorgt de verruiming bij het

dorpsplein en de twee kerken voor een accentuering van het dorpscentrum. Naar de randen van het dorp aan de Molenstraat en de Hoofdstraat blijft het profiel smal maar heeft de bebouwing een meer open verkaveling met groene tussenruimtes waardoor het lint in de overgang naar het buitengebied een ruimer en groen beeld heeft. De bebouwing aan het lint is zeer divers in één en twee lagen met variërende kapvorm en –richting. Naast de diversiteit van de bebouwing kent het lint ook een grote diversiteit aan functies. Overige historische wegen zijn nog wel belangrijk vanwege de historische bebouwing zoals aan de Markstraat en de Schansstraat, maar minder bepalend voor de structuur. De Schansstraat is een straat met een zeer nauw straatprofiel met direct aan de weg bebouwing in overwegend één bouwlaag met kap. Bijzonder element in de straat is nog de authentieke wegverharding. Afwisselend is aan de straat oudere en recentere bebouwing aanwezig; de straat is verder gedeeltelijk opgenomen in latere uitbreidingen. Wel vormen de haven en de Kleine Schans samen met de Mark aan de westzijde bijzondere elementen. Door de uitbreidingen van Terheijden aan de west- en oostzijde is het directe ruimtelijke contact tussen het dorp en het buitengebied beperkt tot deze randgebieden. De direct aanliggende woongebieden uit de jaren '80 en '90 van de twintigste eeuw hebben echter geen relatie met het buitengebied.

### 3.3 Huidige situatie plangebied

#### **Relatie met de omgeving**

Het plangebied is gelegen in de hoek van de centrale dorpsstraat en één van de aftakkingen daarvan, de Schansstraat. Door het dichtbebouwde karakter van de dorpsstraat is er geen relatie van het plangebied met de dorpsstraat. Het gebied wordt aan de noord- en oostzijde volledig omsloten door bebouwing en achtererven. Aan de zuidzijde wordt het plangebied door de aanwezigheid van groenvoorzieningen visueel afgeschermd van het aangrenzende planmatige woongebied. Ook vanaf de Schansstraat is er geen zicht op het gebied, vanwege de ligging van de boerderij en de schuren aan de straat. Het plangebied heeft hierdoor het karakter van een binnenterrein.

#### **Ruimtelijk en functioneel karakter plangebied**

Het plangebied bestaat uit twee verschillende delen. Het eerste en grootste deel van het plangebied bestaat uit een aantal percelen grasland, welke voorheen een agrarische bodemexploitatie kenden. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf zijn de percelen thans in onbruik geraakt. De percelen worden nog extensief gebruikt ten behoeve van het houden van enkele dieren. Het tweede deel van het plangebied wordt gevormd door de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit deel van het plangebied is gelegen tegen de westelijke plangrens en bestaat uit een samengesteld hoofdgebouw aan de Schansstraat (rijksmonument), een bijgebouw en een groot oppervlak aan schuren. De schuren worden in het kader van de voorliggende ontwikkeling gesloopt.



*Aanzicht van het plangebied*



Het stedenbouwkundig ontwerp hanteert als uitgangspunt het woongebied te oriënteren op twee belangrijke herkenningspunten in het dorp: de molen en de kerk. Daarnaast wordt de 'achterkant-situatie' opgeheven door de bebouwing te richten op aan te leggen openbare ruimte.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Planopzet

#### **Hoofduitgangspunten**

Het ontwerp voor het nieuwe woongebied is tot stand gekomen als gevolg van een combinatie van de gewenste verkeersontsluiting van het gebied, de benodigde flexibiliteit in de woningbouwprogrammering, wijze van ordening van de kavels en de gewenste aanhechting op het bestaande stedelijke weefsel. Door het combineren van deze bepalende factoren ontstaat een woongebied dat voldoet aan het principe ‘verdichten op maat’. Als primaire uitgangspunt heeft gediend het concept om het terrein, dat lange tijd geen zichtbaar onderdeel van het dorp heeft gevormd, te verankeren in het weefsel van het dorp. Dit zogenaamde ‘verankeren’, ofwel het in de perceptie van de bewoner onderdeel uit laten maken van het dorp, is in het ontwerp opgenomen door de openbare ruimte te richten op de belangrijkste oriëntatiepunten van het dorp. Deze punten zijn de molen ‘de Arend’ in het noordwesten en de Sint Antonius Abt kerk in het zuidoosten. Vanuit de openbare ruimte in het plan is er direct zicht op deze punten. Voorts heeft de aan te leggen ontsluitingsstructuur van het plan de stedenbouwkundige structuur bepaald. Uitgangspunt is dat de verkeersstromen afkomstig uit het nieuwe woongebied, zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer, worden verdeeld over zowel de Schansstraat in het noorden als de Norbartstraat in het zuiden. De ontsluitingsstructuur wordt daarbij zodanig uitgevoerd dat géén doorgaand verkeer door het gebied kan plaatsvinden. De groenvoorzieningen in het hart van het woongebied zijn zodanig gedimensioneerd dat fysiek géén autoverkeer van noord naar zuid en vice versa plaats kan vinden. Aldus ontstaat een ‘knip’ in de verkeersstructuur. Langzaam verkeer kan zich wel door het gehele woongebied verplaatsen. Door deze gewenste ontsluiting zijn de bebouwingsvlakken zowel in het noordoosten als in het zuidwesten van het gebied gelegen. De hoofduitgangspunten zijn verbeeld op de afbeelding op de vorige pagina.

#### **Stedenbouwkundige structuur**

Om het woongebied een onderscheidend karakter te geven ten opzichte van de naastgelegen planmatige woongebieden is in de stedenbouwkundige structuur de openbare ruimte zoveel mogelijk geclusterd. Dit houdt in dat in de aan te leggen woonstraten relatief minder groenvoorzieningen aanwezig zijn ten gunste van de aanleg van één grote openbare ruimte. Deze openbare ruimte is in het verlengde van de voornoemde zichtlijnen gelegen, centraal in het plangebied. Een dergelijke opzet biedt de mogelijkheid de lastige hoeken in het plangebied efficiënt te benutten, hetzij met verbijzonderde kavelvormen, hetzij met een grote openbare ruimte met groenvoorzieningen. Door deze opzet worden parkeervoorzieningen zoveel mogelijk gesitueerd in de woonstraten. In het verlengde van de Norbartstraat wordt voorzien in de aanleg van een groenstrook met bomen, zodat het straatbeeld van de Norbartstraat wordt voortgezet.

### 4.2 Bebouwingsstructuur en programma

#### **Bebouwingsstructuur**

Door de stedenbouwkundige structuur met een clustering van de groene openbare ruimte en het niet voorkomen van parkeerhoven, is er in hoofdlijnen een driedeling te maken in de overgebleven locaties voor het oprichten van bebouwing. Dit betreft ten eerste de locatie waar het plangebied grenst aan de Schansstraat. Aan de Schansstraat is hoofdzakelijk organisch gegroeide kleinschalige bebouwing aanwezig, overwegend bestaande uit één bouwlaag met

kap. De bebouwing is vrijstaand opgericht. Om dit straatbeeld te continueren wordt aan de Schansstraat, ten noorden van de aan te leggen ontsluiting, voorzien in de realisatie van één vrijstaande woning. De woning wordt gebouwd in één bouwlaag met kap. De bestaande boerderij aan de Schansstraat 15-17 blijft ongewijzigd behouden.

Als tweede deel van het woongebied kan worden onderscheiden het gebied dat grenst aan het Slotje. De woningen in dit deel zijn niet gericht op de centrale openbare ruimte. Woningen worden hier georiënteerd op aan te leggen woonstraten in het verlengde van de Norbartstraat en een nieuwe zijstraat van het Slotje. Ook wordt aan de noordzijde van het Slotje voorzien in de bouw van woningen die zijn georiënteerd op deze straat. Door deze oriëntatie ontstaan kavels met reguliere kaveldieptes, dit zorgt voor een optimale flexibiliteit in de mogelijkheden ten aanzien van de woningbouwprogrammering. In dit gebied zijn zowel vrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde woningen, patiowoningen als twee-aaneengebouwde woningen mogelijk in twee bouwlagen met kap.

Tenslotte kan het gebied rondom de centrale openbare ruimte worden onderscheiden. De bebouwingsstructuur is hier minder flexibel dan in het tweede deel doordat de kaveldieptes hier groter zijn. Dit houdt in dat het aantal verschillende bebouwingstypologieën hier meer beperkt is, maar dat er wel een grotere variëteit aan woningen ontstaat door de verschillende groottes en bijzondere vormen van de kavels. Dit deel van het woongebied is meer geschikt voor het oprichten van patiowoningen, vrijstaande woningen, geschakelde of twee aaneengebouwde woningen. Door deze situering wordt de bestaande achterkantsituatie met de bebouwing aan de achtergelegen centrale dorpsstraat opgeheven. De woningen worden hier eveneens opgericht in twee bouwlagen met kap.



*Indicatief verkavelingsplan voor het nieuwe woongebied. Weergegeven is welke woningtypen in delen van het plangebied kunnen worden opgericht. Zichtbaar is tevens dat het centraal gelegen groene gebied dusdanig is gedimensioneerd dat géén autoverkeer van noord naar zuid plaats kan vinden.*

### **Programma**

Beoogd wordt om maximaal 39 grondgebonden woningen te realiseren in diverse typologieën. Doel is om zoveel mogelijk flexibiliteit in het woningbouwprogramma te realiseren, waardoor er geen maximale aantallen woningen per typologie kunnen worden aangegeven. Op deze wijze kan bij het ontwikkelen van de locatie optimaal worden ingespeeld op de actuele behoefte. Bij het realiseren van het uiteindelijke programma zal wel rekening worden gehouden met het woonbeleid van de gemeente Drimmelen. Zo wordt er voornamelijk gebouwd voor de doelgroepen starters, doorstarters (jonge gezinnen) en voor het hogere segment. De hiervoor geschetste verkaveling biedt de mogelijkheden om voor deze verschillende doelgroepen te bouwen. Als indicatie voor de te realiseren aantallen woningen per typologie kan het voorstaand weergegeven verkavelingsplan worden gehanteerd. Dit plan bevat 24 aaneengebouwde woningen, 6 geschakelde woningen, 4 twee aaneengebouwde woningen en 5 vrijstaande of patiowoningen.

## **4.3 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Door Goudappel Coffeng is in maart 2016 een beschouwing opgesteld van de verkeerssituatie ter plaatse van het plangebied en omgeving. De rapportage van de beschouwing is bijgevoegd in de bijlagen. In de beschouwing is aandacht besteed aan de totale te verwachten verkeersgeneratie als gevolg van het woningbouwplan. Op basis van kengetallen als opgenomen in CROW-publicatie 317 is berekend dat het aantal motorvoertuigen per etmaal 294 bedraagt. Op basis van een prognose is de hoeveelheid verkeer van en naar het plangebied bepaald, waarbij is onderzocht hoe het verkeer zich spreidt over het omliggende wegennet. Uit het verkeersonderzoek komen, ten aanzien van de ruimtelijke effecten, de volgende conclusies naar voren:

- het is niet wenselijk om de woningbouwlocatie volledig via én de Schansstraat én de Norbartstraat te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Aldus zou een doorgaande (sluip)-verkeersroute door een woongebied ontstaan (p. 8 / 9);
- een volledige ontsluiting van het woongebied via de Schansstraat dan wel een volledige ontsluiting van het woongebied via de Norbartstraat leidt, mede gelet op het relatief lage aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (294 mvt/etmaal), niet tot onaanvaardbare effecten op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid of geluidhinder (p. 12);
- in uitzondering op het voorgaande geldt dat als de woningbouwlocatie (al dan niet gedeeltelijk) via de Schansstraat wordt ontsloten, de Schansstraat zal moeten worden verbreed. De huidige rijbaanbreedte van 4,40 meter is niet afdoende om de extra verkeersbewegingen te verwerken. Een verbreding van de rijbaan met 40 centimeter tot 4,80 meter is noodzakelijk.

Ten aanzien van de ontsluiting van de woningbouwlocatie blijken de volgende mogelijke ontsluitingsvarianten:

1. een gehele ontsluiting van de woningbouwlocatie via de Norbartstraat, m.u.v. één woning op de Schansstraat;
2. een gehele ontsluiting van de woningbouwlocatie via de Schansstraat;
3. een ontsluiting van de woningbouwlocatie langs twee zijden, met daarbij een mogelijk zwaartepunt op de Norbartstraat, de Schansstraat of in evenwicht (knip).

Uit deze varianten is in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening', hetwelk betreft een brede belangenafweging, een keuze gemaakt. De gemeente Drimmelen heeft er rekening mee gehouden dat ter plaatse van de Schansstraat middelhoge cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, er routes langs het plangebied lopen waar kwetsbare verkeersdeelnemers gebruik van maken en dat tot een logische stedenbouwkundige opzet dient te worden gekomen.

De gemeente Drimmelen overweegt dat, na een inventarisatie van de naast het verkeerskundige belang andere aanwezige belangen, de volgende uitgangspunten gelden voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie:

- slechts een deel van de woningbouwlocatie kan worden ontsloten via de Schansstraat, met dien verstande dat het wegprofiel met 40 cm kan worden verbreed én dat de karakteristieke wegverharding in stand wordt gehouden;
- slechts een deel van de woningbouwlocatie kan worden ontsloten via de Norbartstraat;
- een aan te brengen 'knip' binnen de wegenstructuur van de woningbouwlocatie niet mag leiden tot doodlopende straten. Per te ontsluiten deel dient een keermogelijkheid aanwezig te zijn. Ook dient de 'knip' te leiden tot een logische stedenbouwkundige structuur.



*Ontsluitingsstructuur woongebied.  
Het noordelijk deel van het woongebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Schansstraat; het zuidelijk deel van het woongebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Norbartstraat.*

Gelet op de voornoemde uitgangspunten wordt een 'knip' aangebracht in de wegenstructuur van de woningbouwlocatie, zodanig dat de noordelijk gelegen ca. 15 woningen worden ontsloten via de Schansstraat en de overige te realiseren woningen worden ontsloten via de Norbartstraat. De 'knip' wordt gerealiseerd door de centrale groene ruimte (dit betreft het grootste bestemmingsvlak 'Groen') zowel aan de westzijde (in de richting van de groenstrook die loopt tussen de centrale groene ruimte en de Schansstraat) als aan de oostzijde (richting een aan de oostzijde in het stedenbouwkundig plan geprojecteerde vrijstaande woning) te verlengen. Door de centrale groene ruimte aldus te vergroten, wordt de wegenstructuur ter plaatse 'afgeknepen', waardoor uitsluitend nog ruimte is voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers) om van noord naar zuid en vice versa te passeren. Door het aanbrengen van de 'knip' op deze plaats ontstaat zowel aan de noordzijde een keermogelijkheid (rondom de kleinere groene ruimte aan de noordoostzijde van het plangebied) als aan de zuidzijde. Aan de zuidzijde kunnen motorvoertuigen rond rijden vanaf de Norbartstraat, via de zuidzijde van de centrale groene ruimte, via de westelijk gelegen geplande straat, via 't Slotje weer terug naar de Norbartstraat.

Voor de Schansstraat geldt wel dat deze verbreed dient te worden, omdat deze nu niet breed genoeg is om autoverkeer in twee richtingen te verwerken. Gelet hierop zijn de gronden die noodzakelijk zijn voor verbreding van de Schansstraat opgenomen binnen het plangebied. De bestemming van deze gronden, ca. 40 centimeter breed, wordt gewijzigd in Verkeer – Verblijfsgebied. Ter plaatse wordt een fietsstrook gerealiseerd.

## **Parkeren**

### *Toetsingskader*

Door de gemeente Drimmelen zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeerkencijfers zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW. Op basis van de kencijfers heeft de gemeente Drimmelen in januari 2010 de 'Beleidsnota Parkeren, een kwestie van maatwerk' vastgesteld. In die nota is geconstateerd dat de voorheen geldende kaders voor het parkeerbeleid verouderd waren en actualisatie behoeften. In de parkeernota is een bijlage opgenomen met de voor de gemeente Drimmelen geldende parkeernormen. Deze bijlage, 'Parkeernormen gemeente Drimmelen 2009', geldt als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

### *Beoordeling*

Om het minimale aantal parkeerplaatsen te kunnen berekenen moet worden voldaan aan het beleid van de gemeente Drimmelen. In de gemeentelijke parkeernota wordt een onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen op basis van prijsklasse. Zo geldt de volgende parkeernormering:

- Woning, duur: 2 pp/won.
- Woning, middelduur: 1,8 – 1,9 pp/won.
- Woning, goedkoop: 1,7 pp/won.

In de navolgende berekening is in eerste instantie uitgegaan van de maximale parkeervraag. Dat betekent dat voor de drie afzonderlijke functies binnen het plangebied de parkeervraag is berekend zonder rekening te houden met bezoekers die de functies in één bezoek zullen combineren, dat in de praktijk ook het geval zal zijn.

Voornoemd is reeds dat het voorliggende woningbouwplan flexibel van aard is. Zodoende kan worden ingespeeld op de actuele behoeften van de markt. Door deze flexibiliteit staat de bebouwingstypologie nog niet vast. Daardoor is ook nog geen indeling te maken in de prijsklasse van de diverse woningen. De normering valt derhalve nog niet precies toe te passen. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan aan te tonen kan toch een berekening worden gemaakt aan de hand van het indicatieve verkavelingsplan. Dit plan bevat 30 koopwoningen (tussen/hoek), 4 koopwoningen (twee-onder-een-kap) en 5 koopwoningen (vrijstaand). Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

- 30 koopwoningen (tussen / hoek) x 1,7 pp/won. = 51 parkeerplaatsen
- 4 koopwoningen (twee-onder-een-kap) x 1,9 pp/won. = 8 parkeerplaatsen
- 5 koopwoningen (vrijstaand) x 2 pp/won. = 10 parkeerplaatsen

In totaal dienen er voor de 39 woningen derhalve 69 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Daarvan dient in ieder geval 0,3 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied gepositioneerd te worden, zodat ook bezoekers een parkeerplek kunnen vinden. In de verkavelingstekening zijn 23 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend. In de openbare ruimte wordt plaats geboden aan 58 verspreid over het plangebied liggende parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots aan de parkeernorm kan worden voldaan. Indien een andere bebouwingstypologie wordt gerealiseerd dan waarmee is gerekend, dienen eventueel extra parkeerplaatsen te worden aangelegd zodat in totaal voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. 'Voldoende' houdt daarbij in dat wordt voldaan aan de parkeernorm uit de 'Beleidsnota Parkeren'. Om dit juridisch-planologisch vast te leggen zijn hier in de bestemmingsplanregels nadere regels aan verbonden.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Omdat de te realiseren bebouwingstypologie niet vaststaat kan het aantal benodigde parkeerplaatsen wijzigen. Om vast te leggen dat in dat geval ook wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen is in de bestemmingsplanregels hiertoe een regeling opgenomen.

## 5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 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. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

#### **Toetsing Wet milieubeheer**

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

#### **Toetsing m.e.r.-plicht**

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r. en de Wet Natuurbescherming (gebiedsbescherming).

## 5.2 Bodem

### *Toetsingskader*

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

### *Beoordeling*

Door Econsultancy is in februari 2014 een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Daarnaast heeft onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van asbest in puin. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. In het onderzoek is geconstateerd dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn zand. De bodem is bovendien zwak tot sterk humeus (venig). In de ondergrond komen plaatselijk sterk zandige veenlagen voor. Ten behoeve van het bodemonderzoek is een onderscheid gemaakt in twee verschillende deelgebieden. Deellocatie B wordt gevormd door het bebouwingscluster van het voormalige agrarische bedrijf. Dit cluster bestaat uit de boerderij, welke is aangemerkt als Rijksmonument (geen onderdeel onderzoekslocatie), en de bijbehorende stallen en schuren. Het terrein rondom de bebouwing is verhard met klinkers, beton (w.o. twee sleufsilo's) en puin. Op dit terreindeel is in het verleden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten een bovengrondse dieseltank (circa 3.000 liter) in gebruik geweest (in betonnen lekbak). Ten oosten van dit bebouwingscluster strekken zich percelen grond uit die uit grasland bestaan, dit is deellocatie A. Op het grasland zijn enkele groenvoorzieningen aanwezig.

In de bodem van het gehele plangebied zijn in verschillende gradaties bijmengingen met puin, baksteen, plastic, kolengruis en beton aangetroffen. Plaatselijk en mate name ter plaatse van deellocatie B is sprake van stabilisatielagen bestaande uit puin, baksteen of beton. Plaatselijk is in deze laag asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op het uiterst zuidwestelijk deel van deellocatie A is een kalklaag in de ondergrond aangetroffen. In het opgeboorde materiaal van boring B02 is over het traject 0,7-2,0 m -mv een zwakke tot matige olie-waterreactie waargenomen.

Ten aanzien van deellocatie A kan worden gesteld dat zowel de zintuiglijk verontreinigde als de zintuiglijk schone boven- en ondergrond plaatselijk licht verontreinigd zijn met koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie en naftaleen en plaatselijk met barium en molybdeen. De lichte verontreinigingen in de grond zijn mogelijk deels te relateren aan de zintuiglijke bodemvreemde bijmengingen en het historisch gebruik. Ten aanzien van deellocatie B kan worden gesteld dat zowel de zintuiglijk verontreinigde als de zintuiglijk schone boven- en ondergrond plaatselijk licht verontreinigd zijn met koper, kwik, lood, zink, PCB, PAK en minerale olie. De zintuiglijk sterk verontreinigde laag (mengmonster MMB3) is bovendien sterk verontreinigd met PAK. Het zintuiglijk met olie verontreinigde grondmonster van de ondergrond bij boring B02 nabij de voormalige bovengrondse dieseltank en de eerder

aangetroffen verontreiniging met olie is licht verontreinigd met minerale olie (1.700 mg/kg d.s.). Het verhoogde gehalte is zeer waarschijnlijk te relateren aan het in het verleden aftanken van tractoren met diesel aldaar. Door het hoge gehalte aan organische stof (venige ondergrond) is formeel echter geen sprake van ernstige verontreiniging. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, minerale olie en naftaleen. De lichte en sterke verontreinigingen in de grond zijn deels te relateren aan de zintuiglijke bodemvreemde bijmengingen en het historisch gebruik.

Het aangetroffen asbestverdacht plaatmateriaal blijkt asbesthoudend te zijn. Ter plaatse van asbestgat B05 is dunne golfplaat aangetroffen (ASB1: 12,5% chrysotiel, 3,5% crocidoliet) en ter plaatse van asbestgat B10 dikke golfplaat (ASB2: 12,5% chrysotiel). Van de gaten waarin asbest is aangetroffen (B05 en B10) is een indicatieve berekening van de asbestconcentraties verricht. De indicatieve concentratie ter plaatse van B05 is circa 5.100 mg/kg d.s. en ter plaatse van B10 is circa 150 mg/kg d.s.

Op basis van de voornoemde resultaten van het uitgevoerde onderzoek is het noodzakelijk dat de aangetroffen sterke verontreiniging met PAK in de zintuiglijk sterk verontreinigde grond van mengmonster MMB2 nader wordt onderzocht. Hierbij dient ook te worden bepaald of daadwerkelijk sprake is van bodem of van puin. De puinverhardingen van het ten noorden en ten zuiden van de schuren/stallen gelegen terreindelen zijn op basis van de indicatieve resultaten sterk verontreinigd met asbest. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is het niet mogelijk om de exacte omvang van de asbestverontreinigde puinlagen in te schatten. De opstallen worden daarom tot de fundering gesloopt, waarna direct aansluitend een nader (sleuven)onderzoek in puin (NEN 5897) wordt verricht om de omvang van het asbestverontreinigde materiaal in beeld te brengen. Gecombineerd hiermee wordt direct onderzocht of de onderliggende bodem al dan niet verontreinigd is geraakt met asbest.

De erfverharding valt onder het Besluit Asbestwegen. Hierin wordt gesteld dat het niet is toegestaan om een (niet afgedekte) asbestverontreinigde verharding voorhanden te hebben. In dat kader zal de verharding worden verwijderd of worden afgedekt. De zintuiglijk waargenomen lichte verontreiniging met diesel rondom boring B02 wordt separaat ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. In dat kader wordt eventueel de omvang van de verontreiniging nader in beeld gebracht.

Door Econsultancy is in oktober 2014 een aanvullend en nader bodem- en puinonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (fase 1). De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Aanleiding voor de uitvoering van de onderzoeken zijn de resultaten van het voornoemde historisch en verkennend onderzoek alsmede opmerkingen ten aanzien van de bodemonderzoeksresultaten. In dit onderzoek hebben negen verschillende doelstellingen centraal gestaan; naar ieder van deze doelstellingen is onderzoek verricht. Alle resultaten met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige bodem- en puinlagen op het erf, de nader onderzochte verontreinigingen met PAK, minerale olie en koper en de aanvullende onderzoeken op het grasland zijn in deze rapportage (fase 1) beschreven. Ook het onderzoek naar de kalklaag is in deze rapportage opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat enkele delen van het plangebied en diverse grondlagen dienen te worden ontgraven danwel gesaneerd. Sommige delen van het puin komen voor hergebruik in aanmerking. Enkele lagen dienen zo spoedig mogelijk te worden verwijderd.

Door Econsultancy is in april 2015 een aanvullend en nader bodem- en puinonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (fase 2). De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Aanleiding voor het onderzoek is het aantreffen van asbesthoudend materiaal in de bodem van het grasland en het noordelijk deel van het erf, welke tijdens een nader onderzoek bodem en puin (fase1) zijn aangetroffen. De verontreinigingssituatie kan als volgt worden gekarakteriseerd:

- er is sprake van heterogene bodembelasting met PAK en zware metalen als gevolg van de aanwezige verontreinigde ophooglaag (de in de bodem aangetoonde verontreinigingen zijn ook in de ophooglaag sterk verhoogd aangetoond);
- op basis van de resultaten blijkt dat de gemiddelde bodemkwaliteit van de onderliggende bodem (ruim) onder de intentiewaarde gelegen is;
- plaatselijk is sprake van puntbelasting in de bodem. Op basis van de huidige gegevens wordt aangenomen dat sprake is van maximaal 610 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond.

Omdat de verontreinigingen zich allen onder de ophooglaag bevinden en sprake is van immobiele verontreinigingen is geen sprake van actuele risico's. Het geval van bodemverontreiniging bevindt zich op delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Terheijden, sectie G, nummers 4543, 2718 en 4545.

De (asbest)verontreinigde puinlagen worden, gelijktijdig met de overige geplande werkzaamheden op de locatie, onder de in de bodemonderzoeken vermelde geldende condities conform het Arbeidsomstandighedenbesluit ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. De herinrichtingswerkzaamheden ter plaatse van de ophooglagen worden uitgevoerd conform een door het bevoegde gezag (Provincie Noord-Brabant in samenspraak met de gemeente Drimmelen) goedgekeurd saneringsplan.

In augustus 2015 is door Econsultancy het voornoemde saneringsplan opgesteld. Het saneringsplan is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Uit het saneringsplan blijkt dat de kosten voor de gecombineerde verwijdering van de bodemvreemde ophooglagen en de bodemsanering, zoals omschreven in het plan en met de genoemde uitgangspunten, worden geraamd op € 250.000,00 (excl. B.T.W.), met een bandbreedte van circa € 25.000,00 (excl. B.T.W.). In deze kostenraming is nog niet uitgegaan van het aanvullen van de ontgravingen tot aan toekomstig bouwpeil ten behoeve van een schone leeflaag. Op basis van de gegevens in onderhavig plan wordt rekening gehouden met circa € 50.000,00 voor het aanvullen tot gepland bouwpeil. De kosten voor het archeologisch begeleiden van de sanering worden geraamd op circa € 20.000,00.

### *Conclusie*

Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid in diverse gradaties van bodemvreemd materiaal. Voor dit bodemvreemde materiaal geldt dat dit grotendeels dient te worden ontgraven danwel gesaneerd op basis van een goedgekeurd saneringsplan. De kosten voor de uit te voeren ontgravings- en saneringswerkzaamheden zijn opgenomen in de exploitatieopzet van de initiatiefnemer; de kosten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

### 5.3 Waterhuishouding

#### *Wettelijk toetsingskader*

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer 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 wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van 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 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn: balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving; uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers; opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen; een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

### *Beleid waterschap Brabantse Delta*

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

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

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

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m<sup>2</sup> of groter is en/of het af te koppelen verhard oppervlak < 10.000 m<sup>2</sup> wordt er dus vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer – waaronder grondwater – heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's / speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en

vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningplicht.

#### *Beleid gemeente Drimmelen*

In september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Drimmelen het Waterbeleidsplan 2012-2016 vastgesteld, hierin is opgenomen het Verbreed GRP. In deze nota is een gezond en duurzaam watersysteem in de gemeente Drimmelen onderbouwd. Deze nota is een vervolg op het Waterbeleidsplan 2007-2010. Daar waar het Waterbeleidsplan 2007-2010 vooral de randvoorwaarden en uitgangspunten (en daarmee het ambitieniveau) van het waterbeleid geeft, gaat het Waterbeleidsplan 2012-2016 vooral (maar niet uitsluitend) in op de concrete uitwerking van dit ambitieniveau in concrete maatregelen. Het Waterbeleidsplan 2012-2016 beschrijft het beleid van de gemeente Drimmelen en de te nemen maatregelen ten aanzien van het stedelijke afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater in het bebouwde gebied. De visie, ambities, doelstellingen, streefbeelden en speerpunten als beschreven in het Waterbeleidsplan 2007-2010 blijven onverminderd van kracht en vormen het kader waarbinnen het beleid is uitgewerkt.

Ten aanzien van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht kiest de gemeente Drimmelen bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in principe voor een duurzaam water- en rioleringsstelsel. De voorkeursvolgorde “omgaan met hemelwater en afvalwater”, zoals vastgelegd in het landelijke beleid, dient zoveel mogelijk als richtsnoer. Ten aanzien van het grondwatersysteem heeft de gemeente voldoende aandacht voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Ter plaatse van inbreidingen voert de gemeente al een brongericht beleid door schone en vuile waterstromen zoveel als mogelijk te ontvlechten. Voor het afkoppelen van hemelwater gaat de voorkeur uit naar infiltreren, vervolgens afvoeren naar open water en als laatste tijdelijke aansluiting op bestaande riolering. Ten aanzien van de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente Drimmelen bij ruimtelijke planvorming uit van de zogenoemde ‘lagenbenadering’, bestaande uit de lagen ondergrond, netwerken en occupatiepatroon. Het grondwatersysteem maakt onlosmakelijk deel uit van deze ‘ordenende’ ondergrond. Het voorkomen van grondwateroverlast, schades en gezondheidsproblemen als gevolg van te natte (of te droge) omstandigheden, begint voor de gemeente bij ruimtelijke ordening. Bij nieuwe ruimtelijke plannen heeft de gemeente de ambitie om ‘hydrologisch neutraal’ te ontwikkelen. Dit betekent dat de (gemiddeld hoogste) grondwaterstand niet wordt verlaagd ten behoeve van een functiewijziging. Ook betekent hydrologisch neutraal dat de waterafvoer uit het plangebied minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De lokale bodemopbouw en het lokale grondwaterregime zijn dan bepalend voor de mogelijkheden omtrent water te bergen in de bodem.

#### *Beoordeling*

Door Econsultancy is in februari 2014 een watertoets opgesteld ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling. De rapportage van de watertoets is bijgesloten in de bijlagen. Ten behoeve van de omgang met de waterhuishouding is de ongestoorde grondwaterstand op 12 februari 2014 eenmalig gemeten. Op 12 februari 2014 stond het grondwater op 0,25 m -mv tot 0,60 m -mv. De grondwaterstanden zijn gemeten in een periode met hydrologisch gezien hoge grondwaterstanden. Ten aanzien van de waterdoorlatendheid is gebleken uit een in 2010 uitgevoerde watertoets voor een ruimtelijke ontwikkeling nabij het plangebied, dat door de aanwezigheid van klei en veen in de ondergrond infiltreren in de bodem niet tot de

mogelijkheden behoord. Op basis van de resultaten uit het voornoemde bodemonderzoek en de watertoets van de nabij gelegen ontwikkeling wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, niet geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. De doorlatendheid ter plaatse van het plangebied is derhalve dan ook niet onderzocht. Ten aanzien van de maximale diepte van de onderzijde van een bergingsvoorziening geldt in het algemeen de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Op basis van de beschikbare gegevens kan deze voor het plangebied niet met zekerheid worden vastgesteld. Op basis van de gemiddelde maaiveldhoogte (AHN) en de actuele grondwaterstanden zoals gemeten in een hydrologisch natte periode, wordt er vanuit gegaan dat de GHG is gelegen op circa 0,5 m -mv ( $\pm 0,5$  m +NAP).

Het totaal aan verhard oppervlak neemt binnen het plangebied toe met circa 6.575 m<sup>2</sup>. Op basis van de regelgeving van het Waterschap Brabantse Delta is derhalve voor de voorliggende ontwikkeling een Keurvergunning noodzakelijk. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de GHG en het maaiveld. Voor stedelijk bebouwd hanteert het waterschap een ontwateringsdiepte van 0,70 m -mv. In de huidige situatie wordt de minimale ontwateringsdiepte niet behaald en dient het plangebied met circa 0,20 m opgehoogd te worden. Daarbij dienen infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan te worden gedimensioneerd op T=100 jaar (780 m<sup>3</sup>/ha). Uitgaande van de toename van het verhard oppervlak en de bergingsplicht, is de waterbergingsopgave 515 m<sup>3</sup> (0,66 ha x 780 m<sup>3</sup>).

Hemelwater kan binnen het plan op meerdere manieren verwerkt worden, waarbij zowel mogelijkheden zijn voor bovengrondse- als ondergrondse berging (deze laatste optie heeft de voorkeur). Bij het toepassen van bovengrondse berging kan hemelwater worden geborgen in het openbare groen. Om een dynamisch systeem te krijgen kunnen de afzonderlijke bergingsvoorzieningen middels duikers onderling met elkaar verbonden worden. Behoudens de weg het Slotje kan al het hemelwater daarbij oppervlakkig via maaiveld getransporteerd worden. Voor de greppels is uitgegaan van een bovenbreedte van 2,5 m, een talud van 1:1 en een diepte van 0,5 m. Voor de wadi in het midden van het plangebied is uitgegaan van een oppervlak van 625 m<sup>2</sup> (25m x 25 m), een talud van 1:3 en een diepte van 0,5 m. Op basis van voorgaande kengetallen kan de waterbergingsopgave van 515 m<sup>3</sup> binnen het plangebied geborgen worden. Het water staat in deze situatie dan aan maaiveld. Deze optie heeft niet de voorkeur en komt uitsluitend in beeld als de ondergrondse voorziening niet afdoende is. Bij het toepassen van ondergrondse berging, de voorkeursoptie, kan gebruik worden gemaakt van waterpasseerbare verharding onder een gedeelte van de wegverhardingen (berging in wegfundatie). Vanwege de hoge grondwaterstanden behoort het toepassen van een IT-riool en/of infiltratiekratten niet tot de mogelijkheden. In een systeem waarbij berging plaatsvindt in de fundering van de weg kan per m<sup>2</sup> 140 liter worden geborgen. Uitgaande van de waterbergingsopgave van 515 m<sup>3</sup> is een oppervlak benodigd van 3.680 m<sup>2</sup> (515 m<sup>3</sup> / 0,14 m<sup>3</sup>). Het wegoppervlak binnen het plan bedraagt 5.800 m<sup>2</sup>.

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten, kan binnen het plan een T=100 jaar +10% geborgen worden. In het kader van de verdere planvorming wordt een keuze gemaakt tussen bovengrondse of ondergrondse waterberging of een combinatie van beiden. Voor beide voorzieningen geldt dat omdat binnen het plangebied de bodem niet geschikt wordt geacht voor de infiltratie van hemelwater, de voorziening niet snel genoeg zal kunnen ledigen. De aan te leggen voorziening zal derhalve worden voorzien van een leegloopconstructie aan de

overzijde van de Schansstraat. De voorziening kan hiermee gecontroleerd ledigen richting de weilanden en de vesting kleine Schans. De doorstroom grootte (diameter) die de knijpconstructie moet hebben om conform de landbouwkundige afvoernorm (116 m<sup>3</sup>/ha/dag) te kunnen lozen wordt o.a. bepaald aan het oppervlak van het achterliggende gebied, de oppervlaktewaterpeilen (in peilbeheerst gebied) waarboven de retentie pas mag gaan functioneren en het waterniveau in de retentie.

Door AGEL adviseurs in april 2017 de watertoets geactualiseerd. De rapportage van de meest actuele watertoets is bijgevoegd in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. In deze watertoets is nader ingegaan op de grondwaterstand, de berekening van het verhard oppervlak, de berekeningen op basis van de aangepaste randvoorwaarden en een globale omschrijving van het maaiveldverloop.

Tot slot is in het onderhavige plan voor waterkwaliteit. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat door ophoging van het plangebied en de aanleg van voldoende bergingsvoorzieningen kan worden voldaan aan de wateropgave. Ten aanzien van het te kiezen bergingssysteem en de wijze van ledigen op nabijgelegen oppervlaktewater vindt nader overleg plaats met de waterbeheerder. Om te verzekeren dat er geen negatieve hydrologische gevolgen ontstaan voor de omgeving, is hiertoe een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsregeling opgenomen.

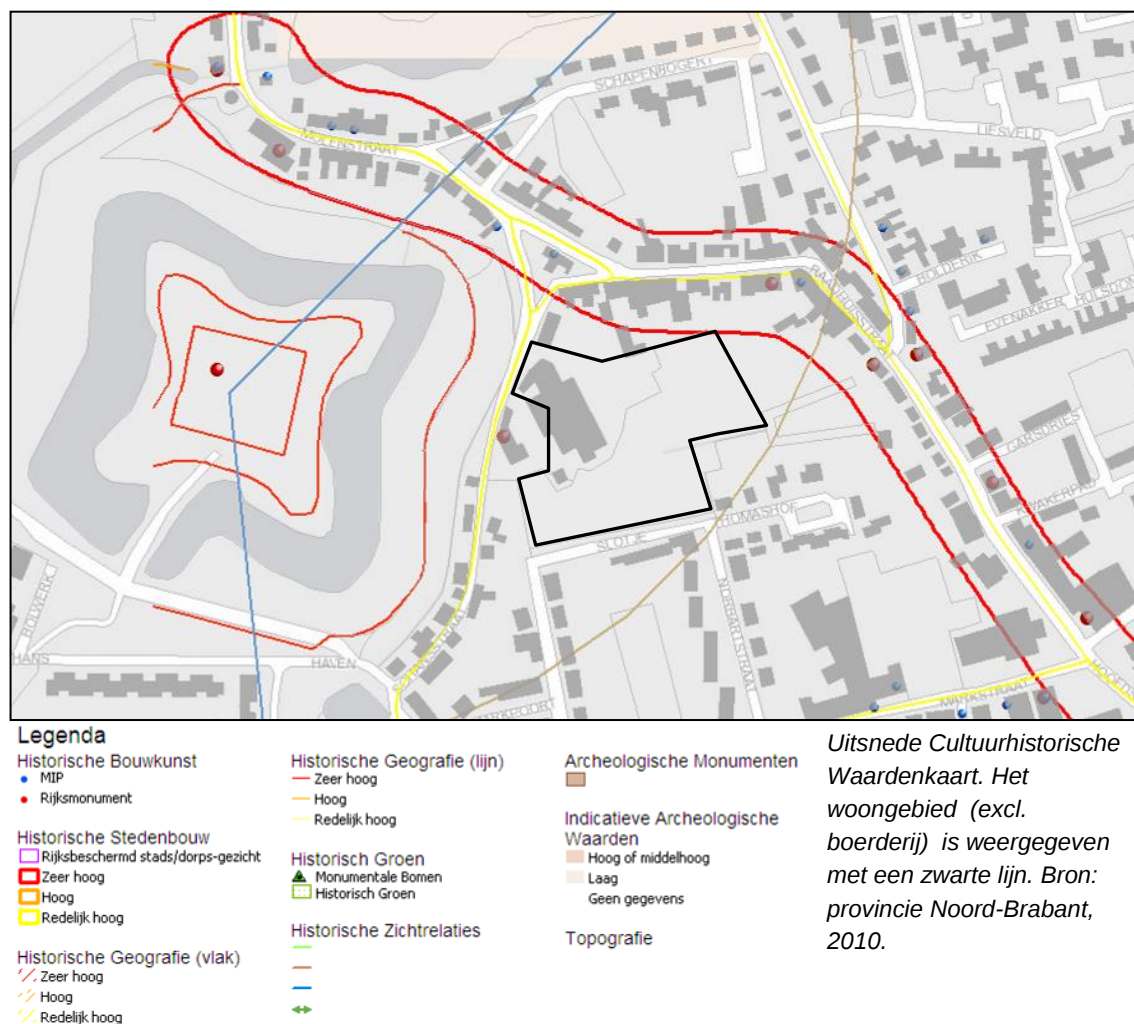
## **5.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### **Cultuurhistorie**

#### *Wettelijk toetsingskader*

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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 is gehouden. 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.



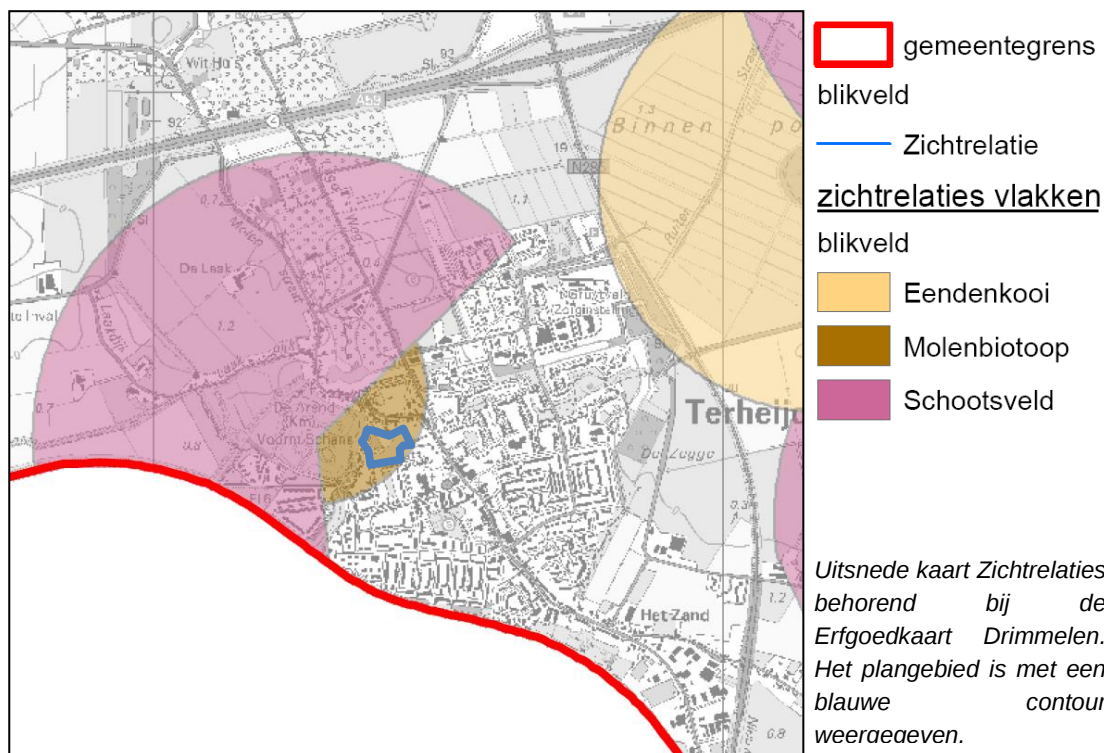
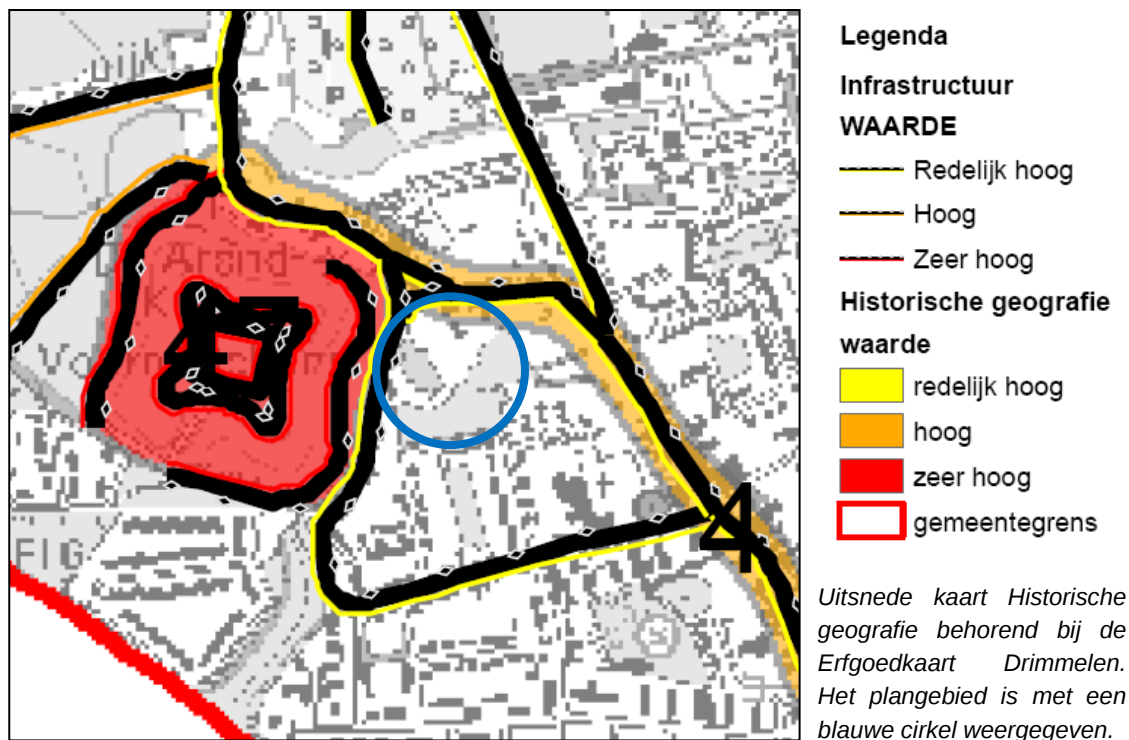
#### Beleid provincie Noord-Brabant

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

#### Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect cultuurhistorie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een Erfgoednota opgesteld. Een eerste cultuurhistorische inventarisatie maakt uit onderdeel van de Erfgoednota. De uitgevoerde cultuurhistorische inventarisatie geeft inzicht in hetgeen op dit moment bekend is van archeologische, historisch geografische en historisch bouwkundige waarden binnen de

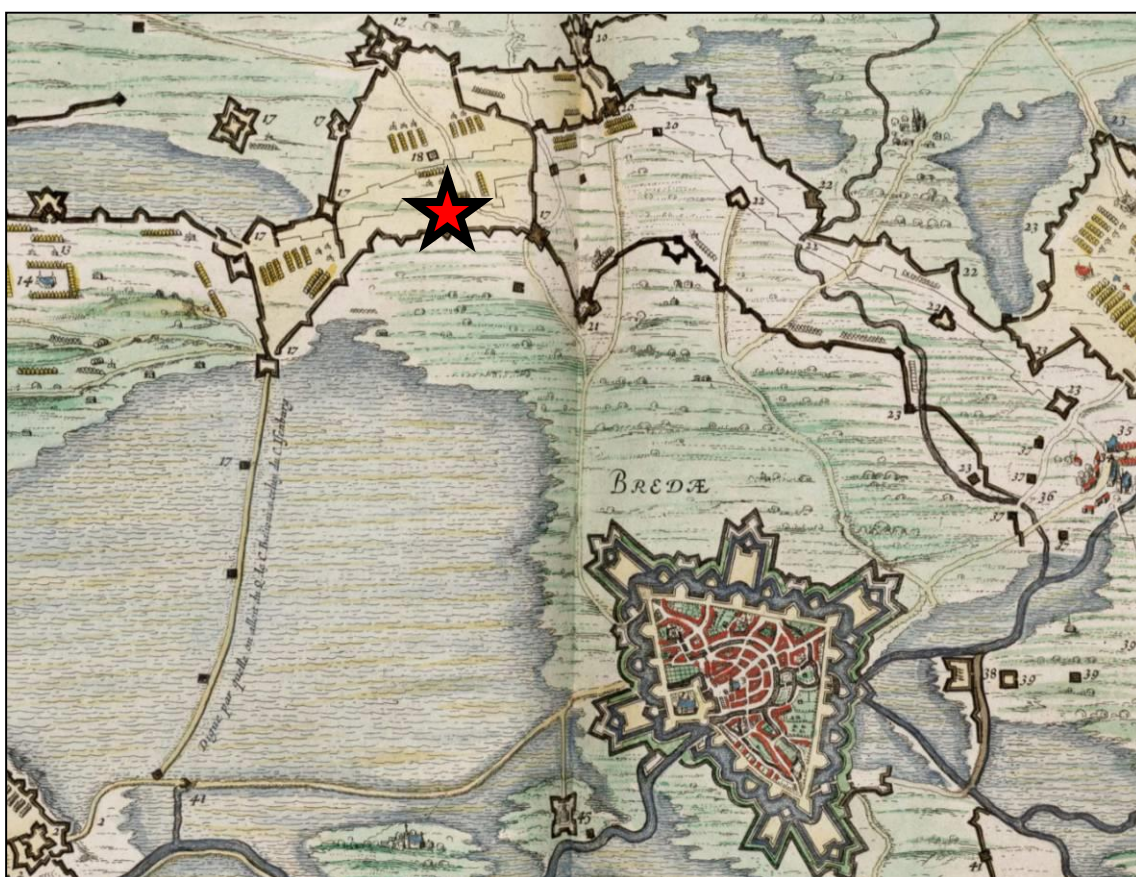
gemeente Drimmelen. Het is een eerste aanzet om de cultuurhistorische waarden in een samenhangend geheel inzichtelijk te maken. Op alle vlakken van de cultuurhistorie heeft de gemeente Drimmelen als laatmiddeleeuws ontginningenlandschap een groot aantal elementen en structuren die waardevol zijn. Het beleid biedt een eerste aanzet om een (onder)deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied te vertellen.



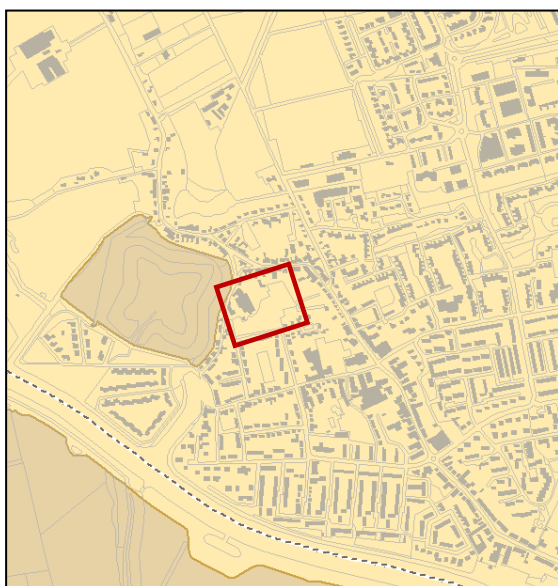
### Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie blijkt dat in het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn. Wel is het plangebied gelegen in een gebied met een zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. Dit gebied is in het gemeentelijke beleid van Drimmelen eveneens onderkend als zijnde van hoge historisch geografische waarde. Waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied zijn:

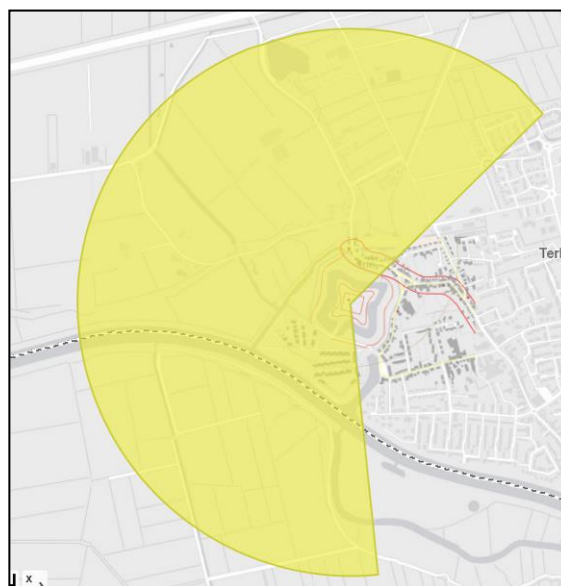
- Fort Kleine Schans met het bijbehorende blokhuis;
- Molen De Arend met bijbehorende molenbiotoop;
- De historische dijknederzetting van Terheijden (Raadhuisstraat/Molenstraat);
- Historisch waardevolle wegen (waaronder ook de Schansstraat).



Kaart van de legerkampen en stellingen rondom Breda. Het plangebied is gelegen in Legerkamp Terheijden. De locatie is geduid met een ster.



*Ligging plangebied nabij fort Kleine Schans*



*Situering schootsveld*

In het onderstaande volgt een toelichting op de voornoemde waardevolle elementen. Deze worden beschouwd in relatie tot de ontwikkeling van het woongebied.

#### Fort Kleine Schans

Van provinciaal belang is de ligging van het plangebied in de Zuiderwaterlinie, de vroegere scheidslijn tussen de Noordelijke en de Zuidelijke Nederlanden en een historisch kralensnoer van vestingsteden, forten schansen en inundatievlaktes tussen Bergen en Zoom en Ravenstein. Een van de forten die de Zuiderwaterlinie nog zichtbaar maken is de Kleine Schans, oorspronkelijk aangelegd door Spaanse troepen in 1590 vanwege de ligging op een zandrug nabij de Mark. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werden op deze plaats diverse malen versterkingen gebouwd en geslecht. De schans maakte toen onderdeel uit van een groter geheel van versterkingen rond Terheijden. In de huidige vorm werd de Kleine Schans in 1639 aangelegd en het maakte samen met de Spinola Schans in Breda onderdeel uit van de verdedigingslinie rond Breda.

De Kleine Schans is nog altijd goed zichtbaar in het landschap. De open gracht en de onbegroeide aarden wallen geven een goed zicht op het verdedigingswerk. Het vormt een solitair element in het landschap dat van het plangebied gescheiden wordt door een brede groenzone en de Schansstraat. Omdat de Schansstraat ter hoogte van het plangebied slechts aan één zijde bebouwd is, is de schans goed zichtbaar. De ontwikkeling van het woongebied aan de overzijde van de Schansstraat heeft geen effect op de cultuurhistorische waarde van de Kleine Schans. De verschijningsvorm blijft ongewijzigd en de ontwikkeling vindt op gepaste afstand plaats in het bestaand stedelijk gebied van Terheijden. De zichtbaarheid van de Kleine Schans vanaf de Schansstraat blijft ongewijzigd. Door aan deze zijde een nieuwe ontsluiting te realiseren is ook vanuit het nieuwe woongebied zicht op de schans. Het bijbehorende schootsveld, de zone die door artillerie werd bestreken, ligt in westelijke richting van de dorp-skern af en vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het woongebied.

In het plangebied is aan de Schansstraat 15-17 een boerderij aanwezig die als rijksmonument is aangemerkt. Bijzonder is de geschiedenis van een vroeger onderdeel van dit gebied als



*Uitsnede kadastraal minuutplan ter plaatse van het plangebied. Zichtbaar is een door water omgeven gebouw dat 'Het Blokhuis' heette.*

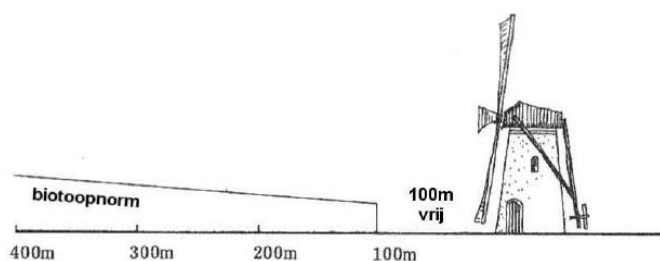
'blokhuis'. Blokhuis is een oude benaming voor een klein verdedigingswerk dat strategisch was geplaatst om een doorgang te bewaken. Ze werden, net als stadspoorten, ook wel gebruikt als gevangenis. Blokhuisen maakten vaak onderdeel uit van een groter systeem, zoals een fortificatie. Het kon ook een controlerende functie hebben van bijvoorbeeld toegangswegen of kruispunten. Bij het bouwwerk behoorde dikwijls ook een boerderij. De naam komt van blochuis (balkenhuis), een huis gemaakt van balken. Vanaf de 14e eeuw verbasterde dit woord naar blokhuis. De woorden 'blokkeren' en 'blokkade' zijn hier weer aan ontleend.

In september 2014 is door historisch adviesbureau 't Scapreel te Dordrecht een gespecificeerd bureauonderzoek uitgevoerd naar 'Het Slotje of het Omwaterd Blokhuis te

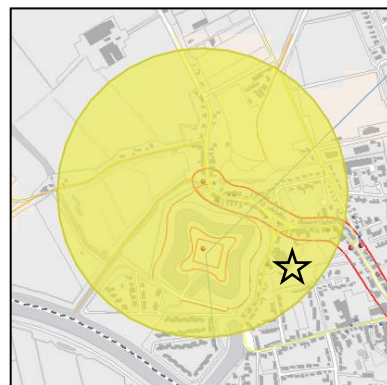
Terheijden'. Dit onderzoek maakt deel uit van de rapportage 'Archeologisch, geofysisch en archiefonderzoek', als samengesteld in november 2014 door Econsultancy en bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

#### Molenbiotoop

Het plangebied is geheel gelegen in de molenbiotoop van molen De Arend. Deze molen bevindt zich ten noordwesten van het plangebied aan de Molenstraat. Het betreft een ronde stenen stellingmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. De molen is gebouwd in 1742 en aangewezen als rijksmonument. De molenbiotoop is een zone rond de molen die van belang is om deze te kunnen laten functioneren. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang noodzakelijk. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing verminderen de windvang van de molen. Voor bestaande molens geldt ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen een molenbiotoop. Deze legt beperkingen op met betrekking tot de hoogte van nieuwe bebouwing. De eerste 100 meter rond een molen dient vrij te zijn van obstakels. Omdat De Arend een stelling molen is mogen obstakels in deze zone niet hoger zijn dan het stellingniveau, zijnde 7,5 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze zone. Het tweede criterium is een toegestane hoogte, berekend op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. De met de biotoopformule berekende norm is een oplopende lijn gezien vanuit de molen.



*Visualisatie molenbiotoop en ligging t.o.v. plangebied*



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

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

waarin:

- $H(x)$  = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand  $x$  (in meters)
- $x$  = afstand van een obstakel tot de molen (240 meter)
- $n$  = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied (140)
- $c$  = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2
- $z$  = askophoogte (helft van lengte gevlucht (24,8 meter) + de hoogte van de stelling (7,50 meter) = 19,9 meter)



*Zone tussen plangebied en molen kan aangemerkt worden als 'ruw'*

Voor de constante 'n' dient de ruwheid van de omgeving bepaald te worden. Gezien de ligging van de molen aan de dorpsrand en het uiteenlopende karakter van deze rand is een algemene benadering niet voldoende representatief. Daarom is alleen gekeken naar de ruimte die globaal gezien tussen de molen en het plangebied ligt. Conform het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied' kan het tussenliggende gebied aangemerkt worden als 'ruw'. Daarvoor geldt dan  $n=75$ . Omdat het grootste deel van het plangebied echter volledig omgeven wordt door bebouwing geldt deze waarde alleen voor de nieuw te realiseren woning aan de Schansstraat. Voor het binnengebied kan  $n=50$  toegepast worden. Deze zone, aangemerkt als 'gesloten', wordt in zijn algemeenheid gekenmerkt door vele obstakels, zoals bosschages en lage bebouwing. In deze situatie betreft het een situatie binnen bestaand stedelijk gebied en volledig omsloten door woningen en opgaande beplanting.

Tenslotte dienen in de maximaal toelaatbare hoogte de aanwezige hoogteverschillen in het terrein verwerkt te worden. Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is het niveau van de weg ter hoogte van de molen bepaald op 2,10 m + NAP. De Schansstraat ter

hoogte van het plangebied ligt op 1,80 m + NAP. Daarom kan in ieder geval rekening gehouden worden met een correctie van 0,3 m + NAP bij het bepalen van de maximale bouwhoogte. Ondanks dat het terrein verder afloopt in zuidoostelijke richting is dit hoogteverschil niet verwerkt. Mogelijk wordt het plangebied nog opgehoogd.

Op basis van de formule en de aanwezige hoogteverschillen in het terrein gelden globaal de maximale bouwhoogtes zoals opgegeven in de hierna opgenomen afbeelding. De hoogtes zijn op de afbeelding per gemiddeld bouwblok weergegeven. In de bijlagen is op basis van de verkavelingstekening per maatgevend onderdeel van het bouwblok weergegeven wat de maximale bouwhoogte mag bedragen van de desbetreffende woning. Uit de afbeelding blijkt dat na toepassing van de formule niet in het gehele plangebied de in de enkelbestemming opgenomen maximale bouwhoogte kan worden gerealiseerd. Deze regeling met betrekking tot het vastleggen en beperken van de bouwhoogtes op basis van de molenbiotoopformule wordt vastgelegd in Hoofdstuk 3 van de bestemmingsplanregels. In de regels wordt tevens een regeling opgenomen waarin mogelijk wordt gemaakt dat het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning beredeneerd af kan wijken van de hoogtes die gelden op basis van de molenbiotoop. Als voorwaarde voor het toekennen van een hogere bouwhoogte door het bevoegd gezag geldt dat hierdoor hetzij direct, hetzij indirect het huidige en het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe dient het bevoegd gezag advies in te winnen van een ter zake deskundige.



*Indicatie maximaal toegestane bouwhoogtes op basis van formule molenbiotoop*

### Dijknederzetting Terheijden

De overige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de directe omgeving van het plangebied hangen samen met de ontstaansgeschiedenis van Terheijden als dijknederzetting. De oude dorpskern ligt op een zandrug tussen lager gelegen gebieden. Deze ligging is nog herkenbaar in de langgerekte straat die de kern van het dorp vormt. Deze kronkelt over de zandrug langs de noord- en oostzijde van het plangebied (Raadhuisstraat/Molenstraat). Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een smal profiel met aan weerszijden bebouwing. Het bebouwingslint heeft een besloten en stenig karakter, met name door de afwezigheid van voortuinen. Ook de Schansstraat maakt deel uit van de historische bebouwingsstructuur. Het vormde de verbinding tussen het dijklint en de rivier de Mark, evenals de Markstraat. In de huidige situatie is het historische karakter van de Schansstraat nog steeds herkenbaar. De straat heeft een smal profiel en is bestraat met basaltkeien. Ter hoogte van het plangebied is aan de oostzijde een monumentale boerderij gesitueerd. Aan deze zijde van de Schansstraat wordt met de ontwikkeling van het woongebied één woning toegevoegd. Daarmee wordt het lint gecompliceerd en wordt door sloop van een aantal vervallen schuren de ruimtelijke kwaliteit van dit waardevolle deel van Terheijden verbeterd. De westzijde van de straat is onbebouwd, waardoor, ook vanuit het woongebied, zicht is op de Kleine Schans.



Historische kaart Terheijden met aanduiding plangebied in oranje



Foto uit 1963 van de monumentale boerderij

### Historisch waardevolle wegen (waaronder ook de Schansstraat)

De Raadhuisstraat en de Schansstraat zijn op de cultuurhistorische beleidskaarten aangemerkt als zijnde van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De waarde van de 'weg' Raadhuisstraat valt grotendeels samen met de waarde van de nederzettingstypologie 'dijknederzetting'. De historisch waardevolle weg Schansstraat is in cultuurhistorische optiek niet primair te relateren aan deze nederzettingstypologie en kent daarmee een op zichzelf staande cultuurhistorische waarde. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van een woongebied mogelijk op gronden die zijn gelegen tussen de Schansstraat en de Norbartstraat. Het noordelijke deel van dit woongebied (ca. 15 woningen) zal worden ontsloten via de Schansstraat. Aldus kunnen

potentiële negatieve effecten ontstaan op aanwezige cultuurhistorische waarden. Om die reden zijn de aanwezige cultuurhistorische kenmerken van de straat (en de omliggende lintbebouwing) geïnventariseerd en gewaardeerd.

De gemeente Drimmelen heeft de cultuurhistorische kenmerken van de Schansstraat nader beschouwd; de gemeente onderscheidt de volgende kenmerken:

- het kenmerkende verloop van de Schansstraat; de straat vormt de historische verbinding tussen de rivier De Mark (voordat deze werd gekanaliseerd in 1952) en de dijknederzetting Terheijden (Raadhuisstraat). Veel verplaatsingen tussen dorp en rivier hadden plaats via deze weg;
- het op onderdelen bochtige tracé van de Schansstraat; de straat kent (overdreven) een S-vormig verloop met bochten in het noordelijk en zuidelijk deel van de straat. Als gevolg hiervan is sprake van korte zichtlijnen, wat de straat een besloten karakter geeft;
- kenmerkende positionering en maatvoering van bebouwing aan de Schansstraat; de bebouwing aan de Schansstraat bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap. Door deze maatvoering en daarnaast de aanwezigheid van open plaatsen aan de westzijde van het bebouwingslint, is er sprake van zicht op achterliggende groenstructuren. Dit geeft de straat een 'dorps karakter'. De (voor)gevels van de woningen grenzen direct aan het straatprofiel dan wel worden hier door een ondiep voorerf (0,5 m – 1m) door gescheiden. De bebouwing zelf betreft een wisseling van oudere en jongere gebouwen. De gebouwen zijn wisselend op de straat georiënteerd;
- de kenmerkende wegverharding en profilering van de rijbaan; de wegverharding wordt grotendeels gevormd door plaveisel uit 1892. Deze geeft de straat een historisch karakter. Aan weerszijden van dit plaveisel (keien) is een strook met klinkers gelegen. Het verband waarin de rode klinkers zijn gelegd, verschilt aan beide zijden van de straat. Door een licht variërende breedte van de klinkerstroken (tot aan de in rooilijn verspringende bebouwing en voorerven) worden verschillen in breedte van het straatprofiel opgevangen; de keienstrook is zodoende sterk 'opgelijnd', wat het langgerekte karakter van de straat (lint) accentueert. De straat heeft een smal profiel, waarbij trottoirs geheel ontbreken;
- vanuit de Schansstraat is zicht op bijzondere elementen, bv. zichtlijnen over een open buitengebied op de molen en de Kleine Schans. Ook is langs de weg opgaande begroeiing aanwezig.

Op basis van de onderscheiden cultuurhistorische kenmerken kan tot een cultuurhistorische waardestelling worden gekomen. Binnen het historisch-geografisch vakgebied bestaat er geen vaste voorgeschreven waarderingsmethodiek. Traditioneel wordt gewaardeerd op de criteria gaafheid, zeldzaamheid (uniciteit op hoger schaalniveau), kenmerkendheid, ouderdom, ensemblewaarde en kwetsbaarheid. Op deze algemene begrippen is een brede variatie aan waarderings-methodieken gebaseerd. De gemeente beperkt zich tot deze basisbegrippen, om zo dicht mogelijk bij de kern van het waarderen van cultuurhistorie te blijven. De gemeente Drimmelen komt tot een volgende waardestelling van de Schansstraat. In het onderstaande is per criterium een score 1 (laag) tot 5 (hoog) gegeven. Belangrijk is te weten dat het gebied als geheel gewaardeerd is en dat er geen uiteenlopende waardes aan verschillende delen van de straat zijn toegekend.

- Gaafheid = score: 3
- Zeldzaamheid / uniciteit = score: 3
- Kenmerkendheid = score: 4

- Ouderdom = score: 2
- Ensemblewaarde = score: 3
- Kwetsbaarheid = score: 4

Gelet op de waardering van diverse voorkomende kenmerken komt de Schansstraat een 'middelhoge cultuurhistorische waarde' toe. De Schansstraat behoort niet tot de primaire opzet van de structuur van Terheijden en er is sprake van naoorlogse inbreidingen die zich matig aan de vooroorlogse dorpse opzet hebben gehouden. Wel zijn er plaatselijk nog bijzondere kwaliteiten te vinden, zoals profilering en materialisering van de straat en bijzondere doorzichten. De gemeente Drimmelen constateert dat door realisatie van de woningbouwlocatie 'Schansstraat' de middelhoge cultuurhistorische waarden in beginsel niet onevenredig geschaad worden, doordat de woningbouwlocatie slechts over een geringe lengte grenst aan de Schansstraat, de bestaande boerderij aan de Schansstraat 15-17 (welke de woningbouwlocatie afschermt van de straat) ongewijzigd behouden blijft en tevens een wat betreft positionering en maatvoering passende nieuwe woning aan de Schansstraat is geprojecteerd. Ten aanzien van de verkeerseffecten overweegt de gemeente Drimmelen dat die niet van invloed zijn op de onderscheiden cultuurhistorische waarden en kenmerken, met uitzondering van de uit verkeerskundig oogpunt noodzakelijke plaatselijke verbreding van het wegprofiel van de Schansstraat met 40 centimeter.

Een plaatselijke verbreding van het wegprofiel met 40 centimeter wordt uit cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar bevonden indien deze verbreding niet leidt tot verstoring van het 'opgelijnde' karakter van de hoofdrijbaan met keien-plaveisel. Ook is het niet gewenst dat het kenmerkende bochtige verloop wordt aangetast. Dit houdt in dat niet het keien-plaveisel, maar de bestaande klinkerstrook verbreed dient te worden. Nu deze verbreding aan de noordwestzijde van de Schansstraat plaats heeft, overwegend ter plaatse van de overgang met het open buitengebied en waar in hoofdzaak geen bebouwing aanwezig is, wordt het profiel van de straat niet onevenredig aangetast.

Aan de Schansstraat komen nagenoeg geen trottoirs voor. Langzaam verkeer kan de cultuurhistorische waarden derhalve uitsluitend beleven vanaf de rijbaan. Een hoge verkeersintensiteit wat betreft gemotoriseerd verkeer verhoudt zich niet met een goede beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden voor langzaam verkeer. Om die reden is het gewenst niet de gehele woningbouwlocatie via de Schansstraat te ontsluiten, maar het aantal woningen dat via de Schansstraat wordt ontsloten te beperken. Gelet hierop wordt slechts het noordelijk deel van het woongebied (ca. 15 woningen) via de Schansstraat ontsloten.

Het plangebied zelf is van oudsher onbebouwd geweest. Op de historische kaart maakt het deel uit van een onbebouwde zone omsloten door lintbebouwing. Een groot deel van dit gebied is in de jaren '70 en '80 bebouwd. Met de voorgestelde woningbouwontwikkeling wordt het restant op een passende wijze ingevuld. Er wordt aangesloten op de bestaande wegenstructuur en de cultuurhistorische kwaliteiten van de omliggende linten worden gerespecteerd. Voor de woning die direct aan de Schansstraat wordt gesitueerd is een vormgeving in één bouwlaag met een kap essentieel voor een zorgvuldige inpassing in het bebouwingslint. Het architectuurbeeld dient daarbij, evenals bij belendende panden, ingetogen en subtiel gedetailleerd te zijn.

### *Conclusie*

Op basis van provinciaal en gemeentelijk cultuurhistorisch beleid kan geconcludeerd worden dat er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren in de omgeving van het plangebied geschaad worden. Het solitaire karakter van de Kleine Schans blijft gehandhaafd, evenals de historische lintstructuur. Met de ontwikkeling wordt aan de Schansstraat één onderbreking in het bebouwingslint ingevuld. Daarbij maken de huidige vervallen opstallen plaats voor een woning en een toegangsweg, waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt. Tenslotte worden in dit bestemmingsplan de maximale bouwhoogtes dusdanig vastgelegd dat er geen belemmeringen zijn voor het functioneren van molen De Arend.



*Inpassing woongebied in omgeving waarbij cultuurhistorische waardevolle elementen worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt*

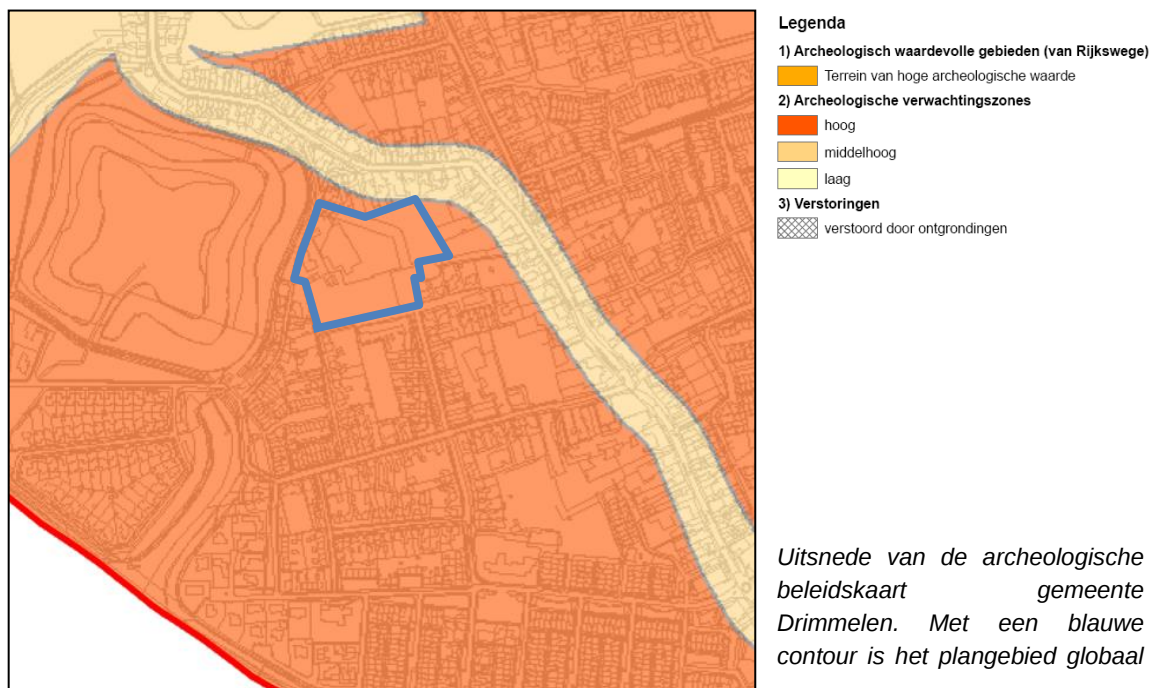
### **Archeologie**

#### *Wettelijk toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, o.a. gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Drimmelen de archeologische (en cultuurhistorische) waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels. De gemeentelijke Erfgoedkaart is hiervoor de basis.

### Beleid gemeente Drimmelen

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



### Beoordeling

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Drimmelen gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt dat indien bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm - mv een archeologisch onderzoek plaats dient te vinden.

Door Econsultancy is in februari 2014 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied is gelegen op een dekzandvlakte welke mogelijk afgedekt is geweest met veen. Hierdoor is het plangebied waarschijnlijk in de meeste perioden niet geschikt geweest voor bewoning. In de late middeleeuwen wordt in het plangebied echter een omgracht herenhuis, ook wel Slotje genaamd gebouwd. Dit herenhuis neemt in de geschiedenis een prominente plaats in in de regio, maar brandt in de jaren tachtig van de negentiende eeuw af. Het wordt daarna niet meer herbouwd. De bijbehorende boerderij bestaat wel nog en is aangemerkt als rijksmonument. De kans op het aantreffen van sporen uit de (late) Middeleeuwen en de Nieuwe tijd kan daarom als groot worden beschouwd. De kans op het aantreffen van sporen uit de overige periodes is klein.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden, die gedateerd kunnen worden in de (late) Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Er is inderdaad een dekzandvlakte aangetroffen waarin een met weinig materiaal gevulde greppel aanwezig is. Deze greppel zou de omgrachting van het Slotje kunnen zijn. De kans op het aantreffen van sporen ouder dan de (late) Middeleeuwen en de Nieuwe tijd is met deze bevindingen klein. De kans op het aantreffen van sporen uit de (late) Middeleeuwen en de Nieuwe tijd blijft echter zeer groot. Hiermee is de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, door het booronderzoek volledig bevestigd.

Gelet op de resultaten van het bureau- en booronderzoek is door Econsultancy in november 2014 in samenwerking met 't Scarpeel en ArcheoPro een archeologisch, geofysisch en archiefonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Het onderzoek zag met name toe op het deel van het plangebied waar het 'slotje' heeft gestaan. Uit het archiefonderzoek is gebleken dat het omgrachte herenhuis in de Late Middeleeuwen is gebouwd ten zuiden van de samenkomst van drie turfvaarten in de Mark. Tot de tachtigjarige oorlog was het in gebruik als omgrachte hoeve (in bronnen Hemels Rijk genoemd). Tijdens de Tachtigjarige Oorlog is de omgrachte hoeve, in 1575, omgebouwd tot blokhuis. Aangezien de Kleine Schans uit 1637 dateert is er geen relatie met deze schans. Na de Tachtigjarige Oorlog is het huis weer als 'slotje' voor welgestelde mensen in dienst geweest. In 1889 brandt het af. Op foto's is een huis met een 17e-eeuws dak en 18e en 19e eeuwse elementen te zien. Onder andere omdat het huis bepleisterd is, is de constructie van het huis niet zichtbaar en is niet bekend of het skelet een oudere datering heeft. Het zou kunnen zijn dat het huis een keer is afgebroken en (wellicht op een iets andere plaats) weer is opgebouwd, maar vanuit historische bronnen zijn hier geen aanwijzingen voor.

Uit het geofysisch onderzoek bleek dat aan de oostkant van het onderzochte terrein geen muurwerk of grachten in de ondergrond aanwezig zijn. Van het herenhuis is een groot deel van de gracht waargenomen. Het herenhuis zelf ligt grotendeels onder huidige bebouwing en is niet in de weerstandsmetingen aangetroffen. In een proefsleuf voor de milieukundige begeleiding op de locatie van het omgrachte herenhuis is een bakstenen vloertje met visgraat motief aangetroffen. Dit vloertje zal waarschijnlijk te maken hebben met het omgrachte herenhuis.

Het milieukundig onderzoek dat gelijktijdig met het archeologische onderzoek heeft plaatsgevonden heeft bestaan uit het graven van proefsleuven en het doen van boringen. Hieruit bleek dat de toplaag van een groot deel van het terrein verontreinigingen bevatten in de vorm van onder andere asbest en zware metalen. De dikte van dit pakket is gemiddeld 1 meter en ter plaatse van het omgrachte herenhuis 1,4 meter. In het plangebied zijn archeologische sporen aangetoond. Het betreft sporen die te maken hebben met het omgrachte herenhuis (gracht, vloertje). Hiermee kunnen niet alleen binnen de omgrachting archeologische sporen liggen, maar ook daarbuiten. Deze sporen kunnen te maken hebben met het gebruik van het omgrachte herenhuis.

Gelet op de mogelijke aanwezigheid van sporen blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het hele plangebied behouden. In het plangebied is een vervuilde laag grond aanwezig. Deze grond wordt gesaneerd. Omdat duidelijk is waar wat voor een archeologische sporen verwacht kunnen worden, wordt geen aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

De uit te voeren bodemsanering dient continu archeologisch te worden begeleid. Bij een sanering wordt alleen vervuilde grond afgevoerd. De kans bestaat dus dat het archeologisch niveau niet (overal) geraakt gaat worden. Daarom kan pas na afloop van de sanering bepaald worden of de dubbelbestemming archeologie (deels) gehandhaafd blijft of kan vervallen.

#### *Conclusie*

Op basis van uitgebreid onderzoek is gebleken dat zich zowel binnen als buiten de vroeger aanwezige omgrachting nog archeologische sporen kunnen bevinden. Om die reden dient de uit te voeren sanering archeologisch te worden begeleid. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische sporen wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Na afloop van de sanering kan worden bepaald of deze bestemming dan dient te worden gehandhaafd danwel dat deze kan komen te vervallen.

## **5.5 Natuur**

### **Gebiedsbescherming**

#### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

#### *Beoordeling*

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft "Biesbosch", welke is gelegen op een afstand van circa 9 kilometer ten noorden van het plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In de onderhavige situatie is er sprake van een toevoeging van 39 grondgebonden woningen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of overige effecten. Gelet op de afstand en de beperkte omvang van de toevoeging, heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet Natuurbescherming.

## Soortenbescherming

### *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. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

### *Beoordeling*

Door Adviesbureau Mertens bv is in februari 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Het plangebied betreft (verlaten) boeren schuren / erf en weilanden met aan de randen een opgaande vegetatie. Ten aanzien van flora kan worden gesteld dat in deze randen er een kleine kans bestaat op het aantreffen van de licht beschermde breedbladige wespenorchis (*Epipactis helleborine*) en koningsvaren (*Osmunda regalis*). De koningsvaren komt namelijk voor in de omgeving. Voor deze licht beschermde soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Daarnaast zou er de matig beschermde vogelmelk (*Ornithogalum umbellatum*) kunnen groeien. Deze plant komt namelijk voor op landgoederen, buitenplaatsen en op tal van oudere terreinen en zou derhalve ook kunnen groeien aan de randen van de weilanden. In de omgeving van het plangebied is verder de kleine zonnedauw (*Drosera intermedia*) vastgesteld. De kleine zonnedauw komt voor op stikstofarme, natte, zure heidevelden en veengrond. Aangezien deze gronden niet voorkomen in het plangebied wordt het voorkomen van kleine zonnedauw uitgesloten. Gedurende het verkennend onderzoek in februari 2014 was echter geen van de beschermde soorten vastgesteld, mogelijk omdat het al te laat in het jaar was. Het voorkomen van overige matig of zwaar beschermde soorten wordt op basis van regionale verspreidingsgegevens en aanwezige ecotopen uitgesloten.

Ten aanzien van het aspect fauna kan worden gesteld dat het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen niet kan worden uitgesloten. De oude leegstaande boerenschuren zijn namelijk in potentie geschikt als zomerverblijfplaats voor gebouw bewonende soorten als de grootoorvleermuis en de gewone dwergvleermuis. Voor overwinteringsplaatsen is de locatie niet

geschikt omdat geschikte bomen en bebouwing ontbreken. Het voorkomen van vliegroutes is mogelijk in het gebied en aan de randen omdat lijnvormige elementen aanwezig zijn. Deze elementen zullen (gedeeltelijk) wijken bij realisatie van de plannen. Het voorkomen van of migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op de locatie. Met de realisatie van de plannen zal het gebied van vorm veranderen voor vleermuizen, gelet op de foerageermogelijkheden. Er wordt bebouwing toegevoegd. Er gaat ook (beperkt) groen verloren. Gelet op het feit dat mogelijk zomerverblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan en het gebied veranderd voor de vleermuizen, gelet op de begeleidende elementen en foerageerfunctie, is een gerichte inventarisatie van belang om eventuele effecten op een juiste manier in de kunnen schatten.

Het voorkomen van algemene broedvogels ter plaatste van en direct rond het plangebied is aannemelijk. In de bossages kunnen merel, zanglijster, ekster en bijvoorbeeld fitis broeden. Voor deze algemene vogels geldt dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd buiten het broedseizoen of op een manier dat vogels niet tot broeden komen. Het voorkomen van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zoals uilen is niet uitgesloten. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Op basis van regionale verspreiding en aanwezige ecotopen is er een kans op het voorkomen van een steen- en kerkuil. Van de kerkuil werden ook daadwerkelijk sporen aangetroffen in de leegstaande schuren. Op meerdere plaatsen werden braakballen en kalkstrepen van de kerkuil vastgesteld. Er werd daarnaast een invliegopening met sporen aangetroffen. De bebouwing aan de randen van de locatie is daarnaast gedeeltelijk geschikt voor huismus. De huismus is ook daadwerkelijk (foeragerend) aangetroffen in het plangebied. De huismus, steen- en kerkuil zijn soorten met vaste rust- en verblijfplaatsen. Het voorkomen van overige soorten met vaste rust- en verblijfplaatsen zoals de gierzwaluw, ooievaar en buizerd wordt uitgesloten omdat er geen sporen zijn vastgesteld zoals (oude) nesten. In verband met een mogelijk (negatief) effect op de huismus, steen- en kerkuil is een gerichte inventarisatie van belang om eventuele effecten op een juiste manier in de kunnen schatten.

Het voorkomen van overige licht beschermde soorten is aannemelijk in het plangebied. Zo werden sporen van mol en haas vastgesteld gedurende het verkennend veldonderzoek. Er is daarnaast, gelet op aanwezige ecotopen, een kans op egel, veldmuis, huisspitsmuis en bosmuis. In het gebied kan daarnaast konijn leven. Al deze soorten zijn licht beschermd en niet bedreigd volgens de Rode lijst. Voor deze licht beschermde soorten bestaat een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het voorkomen van matig of zwaar beschermde soorten wordt, gelet op de aanwezige ecotopen, uitgesloten. Zo ontbreekt het aan geschikte ecotopen voor de eekhoorn en waterspitsmuis. Het plangebied is daarnaast mogelijk leefgebied voor de kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad. Deze soorten zijn licht beschermd en niet bedreigd. Voor deze licht beschermde soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Gelet op het feit dat het plangebied geen water omvat en vrij geïsoleerd is gelegen, wordt het voorkomen van andere soorten amfibieën zoals de rugstreeppad uitgesloten. De rugstreeppad komt echter wel voor in de omgeving. Gedurende de aanlegfase zal deze pad zich echter niet vestigen als gevolg van de geïsoleerde ligging.

Door Adviesbureau Mertens bv is in september 2014 een rapportage opgesteld waarin de resultaten van het in de zomer van 2014 ter plaatse van het plangebied uitgevoerde ecologische veldwerk zijn opgenomen. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied en directe omgeving

foerageergebied is voor laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis. Het ontbreekt aan verblijfplaatsen van vleermuizen. Gedurende en na de realisatie van de plannen kunnen vleermuizen gewoon blijven foerageren en vliegen. Effecten op de vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. Wel komen er algemene vogels voor. In verband met het voorkomen van deze algemene vogels is het van belang om op een manier te werken dat nesten en eieren van vogels niet worden beïnvloedt. In verband met het voorkomen van uilen in het verleden wordt geadviseerd, op grond van de zorgplicht van de Flora- en faunawet, de schuren voor sloop nogmaals te inspecteren op deze vogels. Gedurende het onderzoek zijn geen groeiplaatsen van beschermde planten aangetroffen. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

In februari 2016 heeft een actualisatie van het ecologische onderzoek plaatsgevonden. Door Adviesbureau Mertens bv is een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. De conclusies van het eerdere veldonderzoek worden in het geactualiseerde veldonderzoek van februari 2016 bevestigd.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## **5.6 Akoestiek**

### **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).

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 voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk;

Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

#### *Beoordeling*

In het voorliggende plan worden geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt in de vorm van grondgebonden woningen. Deze geluidgevoelige objecten zijn niet gelegen binnen een onderzoekszone van een weg. De dichtstbijzijnde weg met een onderzoekszone is de Molenstraat, voorzover gelegen in het buitengebied. De zone van deze weg, 200 meter aan weerszijden van de rijbaan, is niet over het plangebied gelegen. Alle overige wegen in de omgeving van het plangebied kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km/u. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

### **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

#### *Toetsingskader*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

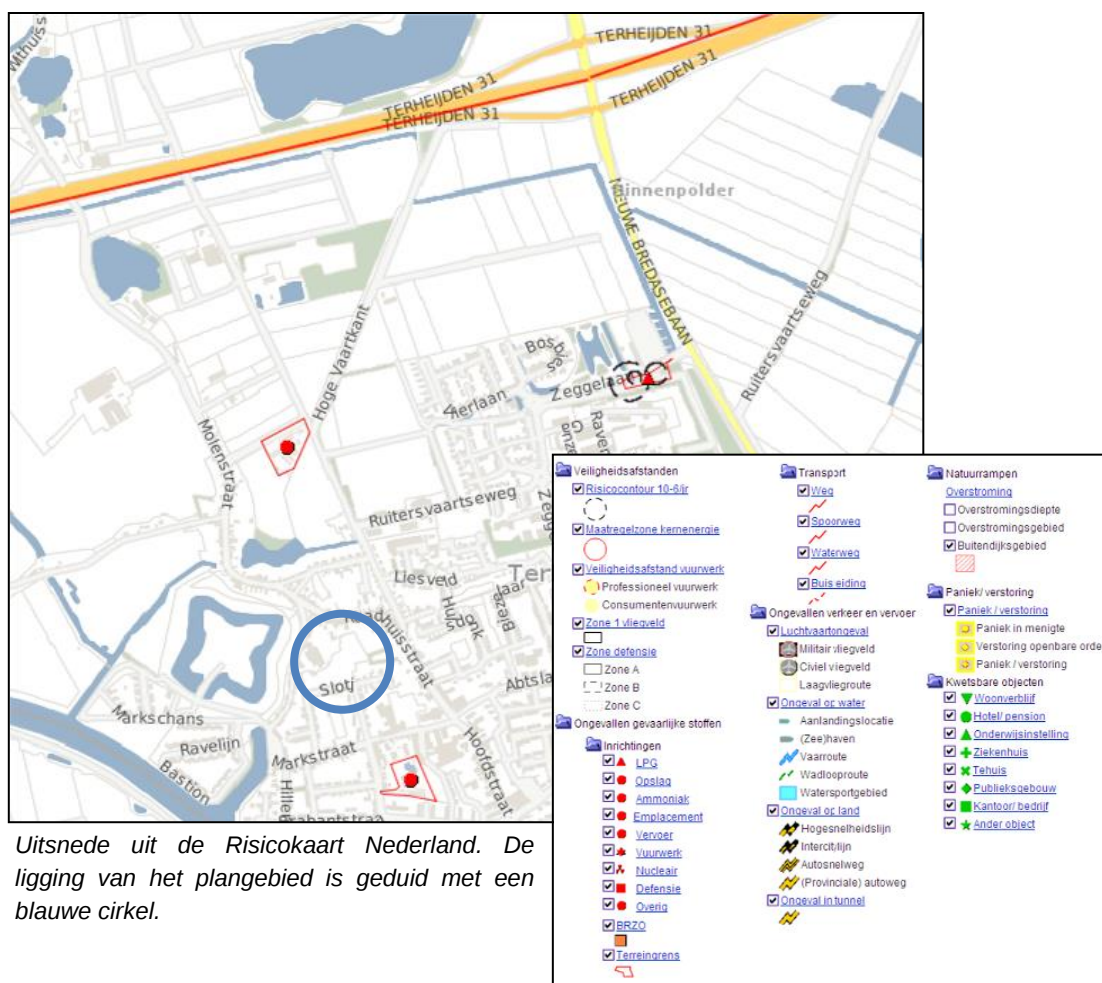
#### *Beoordeling*

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn zowel de op dit moment in het plangebied en omgeving aanwezige inrichtingen als de planologisch mogelijk gemaakte inrichtingen beschouwd. Geconstateerd is dat het plangebied niet is gelegen in geurcontouren van veehouderijen die op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gelden en eveneens niet is gelegen binnen een 50 dB(A) contour die op basis van de Wet geluidhinder rondom gezoneerde bedrijventerreinen is gelegen. Ten aanzien van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is de omgeving van het plangebied in een straal van 100 meter rondom het plangebied gescreend op het voorkomen van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Een straal van 100 meter komt overeen met de grootste afstand behorende bij categorie 3 bedrijven genoemd in de VNG publicatie. Uit deze beoordeling is gebleken dat er binnen deze afstand een aantal bedrijfslocaties zijn gevestigd welke vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Alle bedrijven, met name gevestigd aan de Raadhuisstraat, kennen lichte bedrijfsactiviteiten zoals detailhandel en horeca. Volgens het vigerende bestemmingsplan kennen deze bedrijfslocaties de bestemmingen 'Detailhandel en dienstverlening' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten toegestaan

met de categorieën 1 en 2, zoals nader aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De maximale afstand welke geldt voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 is 30 meter. Aangezien voor het plangebied uitgegaan kan worden van de gebiedstypering 'gemengd gebied', mogen de vaste richtafstanden met één stap verkleind worden. Dit houdt in dat de vaste afstand van 30 meter teruggebracht mag worden naar een afstand van 10 meter. Gelet op deze overweging en de grotere afstand dan 10 meter (namelijk 25 meter en meer), is aannemelijk dat bedrijfsmatige activiteiten welke op de betreffende percelen kunnen worden ontplooid, geen beperkende invloed zullen hebben op de planontwikkelingen. Tevens zullen de ontwikkelingsplannen binnen het plangebied geen beperkingen geven voor de omgeving.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland. De ligging van het plangebied is geduid met een blauwe cirkel.

## 5.8 Externe veiligheid

### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

#### Toetsingskader

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

nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)<sup>1</sup> als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicogevende bronnen betreffen een propaaninstallatie aan de Lageweg 35, een LPG tankstation aan de Zeggelaan 200 en een opslag van zwembadchemicaliën van een openluchtzwembad aan de Mr. Aalberseweg 13. Deze locaties zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen.

#### *Conclusie*

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

### **Transport en externe veiligheid**

#### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

#### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

##### **- Rijks-, vaar- en spoorwegen**

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

<sup>1</sup> Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### - Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

#### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

## **5.9 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 milieubeheer.<sup>1)</sup>

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2)</sup>

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

### *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.

## **5.10 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. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de

buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

#### *Beoordeling*

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

#### *Conclusie*

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

### **5.11 Toetsing Besluit m.e.r.**

#### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. 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). 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 lijst C en D zit, 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 bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd

gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### *Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling*

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Terheijden wordt de ontwikkeling van 39 grondgebonden woningen voorgestaan. Het opnieuw juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functies dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is wel een Rijksmonument gelegen. Hieraan vinden echter geen wijzigingen plaats. De bebouwing wordt conserverend bestemd. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### *Conclusie*

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

### 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.

### 6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

#### *Toetsingskader*

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 of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

#### *Beoordeling*

Het voorliggende initiatief betreft de bouw van meerdere woningen en meerdere hoofdgebouwen. Derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. De gemeente Drimmelen sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

#### *Conclusie*

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.



## 7 JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1 Algemene opzet

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.

### 7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de in de gemeente Drimmelen gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het bestaand stedelijk gebied. Het vigerende bestemmingsplan “Kern Terheijden” (2006) is nog niet opgesteld volgens deze systematiek, de regels zijn daarom gebaseerd op het bestemmingsplan “Kern Made” (2013).

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 *bestemmingsplanregels* 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 bestemmingsplanregels 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.

### 7.3 Bestemmingsplanregels

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### *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.

#### *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.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

#### *Groen*

Binnen de bestemming 'Groen' mogen groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. Deze bestemming is toegekend aan de grotere groene gebieden in het plangebied.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Deze bestemmingen zijn gegeven aan de wegen en de gebieden met een functie voor verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Binnen deze bestemming is het eveneens mogelijk om voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, water en groenvoorzieningen aan te leggen. Er is gekozen voor het niet exact vastleggen van de groenvoorzieningen die in het stedenbouwkundig ontwerp zijn voorzien op de gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'; zodoende is er enige mate van flexibiliteit. De verbreding van de Schansstraat dient te zijn gerealiseerd, vóórdat het deel van de woningbouwlocatie dat zal ontsluiten via de Schansstraat in gebruik wordt genomen. Op basis van vaste jurisprudentie (o.m. ECLI:NL:RVS:2014:2929 r.o. 15.1) geldt dat een dergelijke maatregel niet via een voorwaardelijke verplichting behoeft te worden geborgd in de bestemmingsplanregeling indien er aan drie voorwaarden wordt voldaan. De drie voorwaarden betreffen de toezegging van de raad dat deze maatregelen zullen worden getroffen, de raad dient het in haar macht te hebben om de bedoelde maatregelen te treffen en er mag geen sprake zijn van belemmeringen die zich hiertoe verzetten. Toetsende aan deze drie criteria geldt dat de gronden waarop de verbreding plaats heeft in gemeentelijk eigendom zijn, er geen sprake is van belemmeringen en daarnaast dat de raad de verbreding van de weg wil uitvoeren. Over de uitvoering van deze verbreding zijn daarnaast reeds afspraken gemaakt met de ontwikkelaar.

#### *Wonen*

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. Aan-huis-verbonden 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 vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een geveelijn gelegd, conform het vigerende bestemmingsplan. Het gehele perceel achter de gevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met

een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op een aantal plaatsen (bijvoorbeeld aan de Schansstraat) geldt een afwijkende maatvoering, dit is dan met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Daarnaast mag 70% van het bouwperceel worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken (uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak) tot maximaal 6 meter bouwhoogte. De bijbehorende goothoogte bedraagt 3,3 m. Dat betekent dat een groot deel van de bijbehorende bouwwerken die in het achtererfgebied (erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw) worden gebouwd, vergunningvrij mogen worden gebouwd. Vanzelfsprekend moeten deze gebouwen wel voldoen aan het Bouwbesluit. Voor alle bijbehorende bouwwerken die buiten het achtererfgebied worden gebouwd, maar binnen bouwperceel vallen, geldt nog wel een omgevingsvergunningplicht. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen.

#### *Waarde – Archeologie - 1*

Voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 0,5 m geldt een omgevingsvergunningplicht.

#### *Waarde – Archeologie – 2*

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

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

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

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

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

*Anti-dubbeltelregel*

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

*Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot herbouw van gebouwen en met betrekking tot overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen van ondergeschikte bouwdelen.

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de "Reparatiewet BZK 2014" aangenomen. De Reparatiewet BZK is voor het grootste deel op 29 november 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Een belangrijk stedenbouwkundig voorschrift betreft de in artikel 2.5.30, eerste lid van de (Model)Bouwverordening opgenomen verplichting dat ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. De Reparatiewet BZK 2014 regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten opnemen in bestemmingsplannen. Parkeren dient dus in het bestemmingplan geregeld worden. Om die reden is een parkeerregeling opgenomen. In deze regeling is een dynamische verwijzing opgenomen naar de gemeentelijke parkeernormen.

*Algemene gebruiksregels*

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

*Algemene aanduidingsregels*

Voor zinvol molenbehoud is het van belang dat molens kunnen functioneren. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen. Voor de bestaande nog werkende molen De Arend is ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen op de verbeelding en in de juridische regeling een zogeheten molenbiotoop opgenomen, waarin beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing.

*Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

*Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

##### *Overgangsrecht*

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

##### *Slotregel*

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



## **8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inleiding**

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### **8.2 Planologische procedure**

#### **Vooroverleg**

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

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant, de Gasunie, Enexis en Brandweer Midden- en West-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota Inspraak en Vooroverleg, welke nota is bijgesloten in de bijlagen. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties zijn er enkele wijzigingen aangebracht in de toelichting.

#### **Inspraak**

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 25 april 2014 tot en met 5 juni 2014 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen. Eveneens is er op 20 mei 2014 een inspraak- c.q. informatieavond gehouden in sociaal-cultureel centrum De Cour. De resultaten van de inspraakprocedure zijn samengevat en beantwoord in een Nota Inspraak en Vooroverleg, welke nota (met bijbehorende schaduwstudies) is bijgesloten in de bijlagen. Naar aanleiding van de inspraak zijn er enkele wijzigingen in het plan doorgevoerd.

#### **Tervisielegging**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017 voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar reactie mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn 93 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van zienswijzen, welke nota (met

bijbehorende bijlagen) is bijgesloten in de bijlagen. Naar aanleiding van de zienswijzenprocedure zijn enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

**Vaststelling**

Het bestemmingsplan Schansstraat is, met in achtneming van de wijzigingen als voorgesteld in de Nota van zienswijzen, vastgesteld op 14 december 2017.