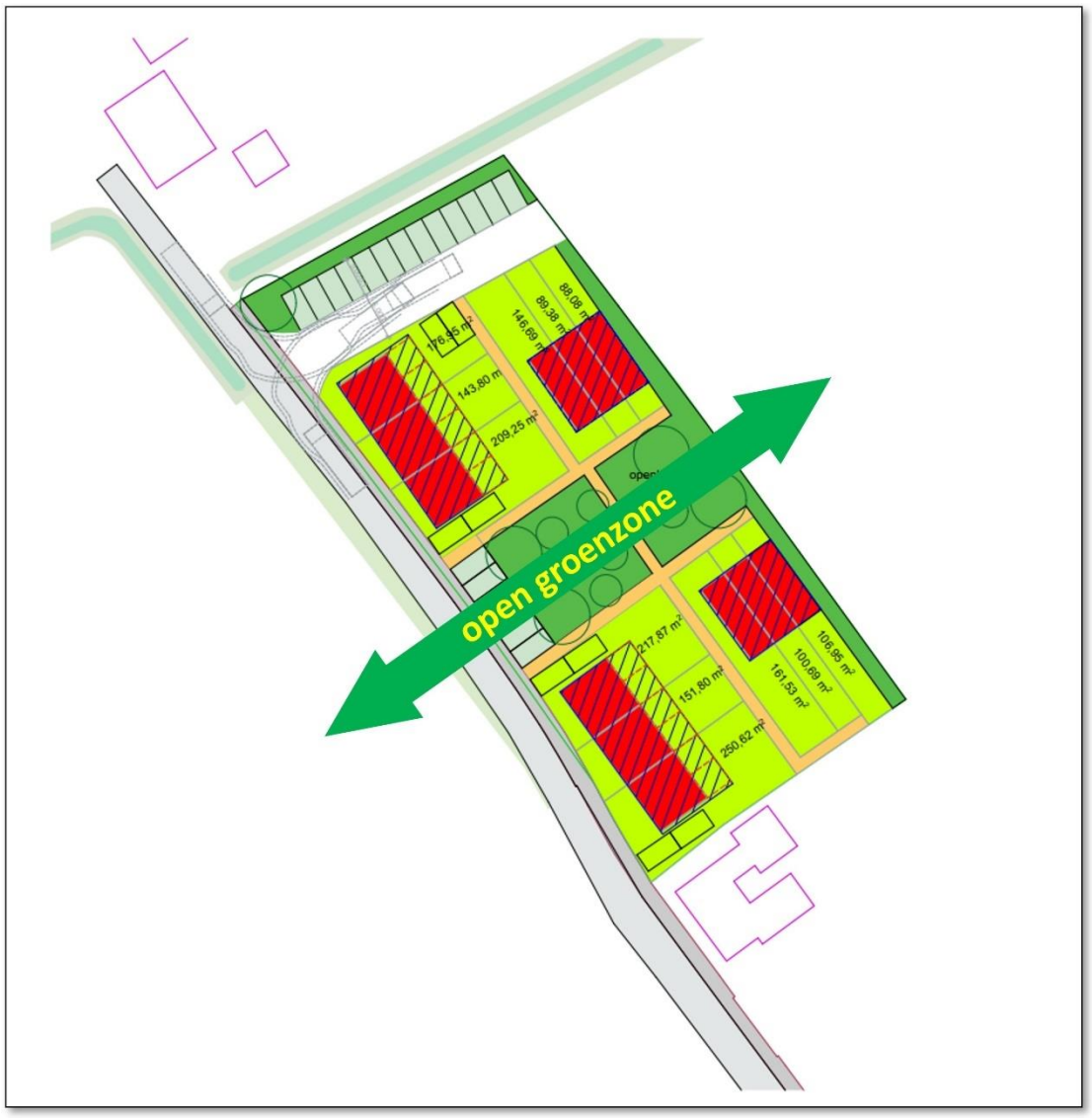
Vastgesteld Bestemmingsplan
Nieuwstraat, Wagenberg



Opgesteld: ***april 2024***

Vastgesteld:

Door:

BUREAU Marco
ADVIESBUREAU VOOR STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Leon van Grinsven
Advies

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Leeswijzer 5
2 PLANBESCHRIJVING 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Beschrijving bestaande situatie 6
2.3 Beschrijving planontwikkeling 9
2.4 Parkeren 13
2.5 Verkeer 14
3 BELEIDSKADER 16
3.1 Inleiding 16
3.2 Rijksbeleid 16
3.3 Provinciaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 25
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN 32
4.1 Inleiding 32
4.2 Milieueffectenrapportage 32
4.3 Bodem 32
4.4 Wet geluidhinder 33
4.5 Luchtkwaliteit 33
4.6 Bedrijven en Milieuzonering 35
4.7 Geur 36
4.8 Externe veiligheid 37
4.9 Gezondheidsaspecten. 39
4.10 Waterhuishouding 39
4.11 Cultuurhistorie 44
4.12 Archeologie 45
4.13 Duurzaamheidsparagraaf 46
4.14 Ecologie 49
4.15 Kabels en leidingen 50
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING 52
5.1 Planvorm 52
5.2. Plansystematiek 52
5.3 Beschrijving van de bestemmingsplanregels 52
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 55
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 56
7.1 Omgevingsdialoog 56
7.2 Vooroverleg 56

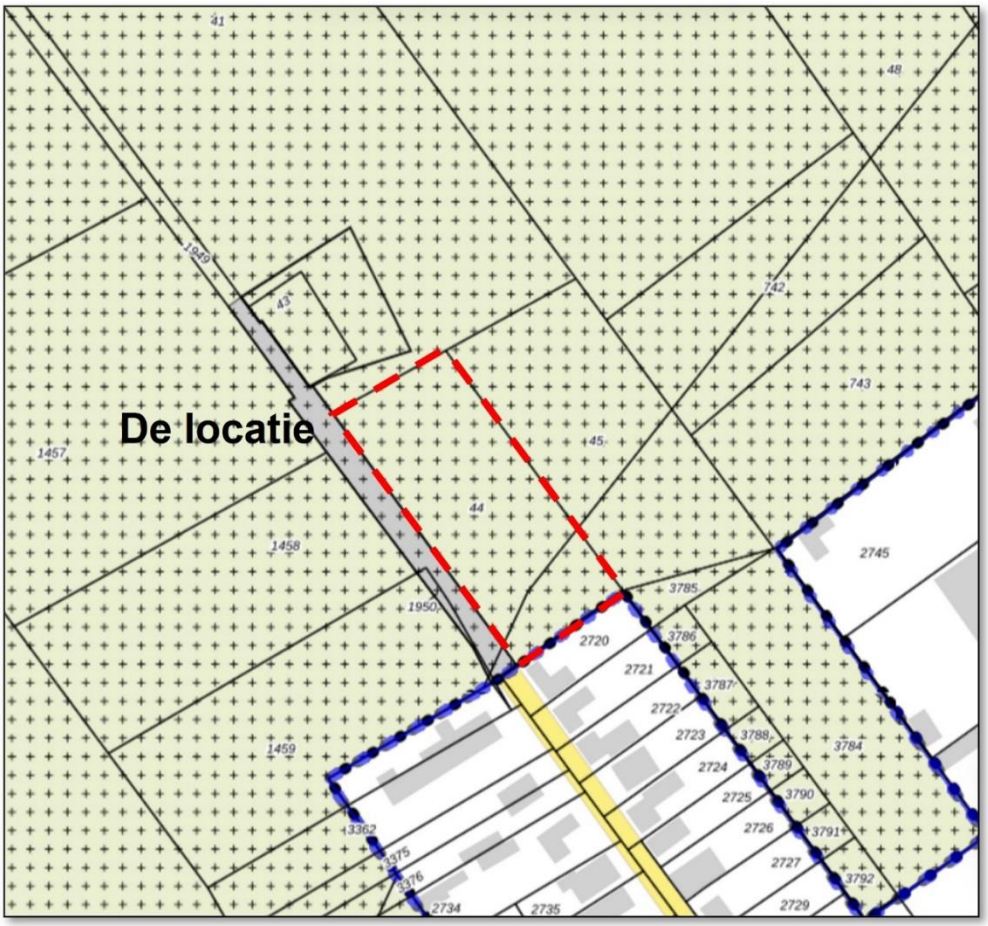
7.3 Zienswijzen 56
8 BIJLAGEN 58

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Er is een grote behoefte aan woningen in Nederland en ook in de gemeente Drimmelen. In het algemeen kan gesteld worden er veel behoefte is aan betaalbare en starterswoningen. Het vasthouden van jongeren en daarmee het op peilhouden van de leefbaarheid van het dorp geldt voor Wagenberg in het bijzonder. Daarom is er een plan ontwikkeld voor de bouw van 12 woningen op een braakliggend terrein aan de Nieuwstraat in Wagenberg tussen de nummers 18 en 20. Het betreft woningen die gebouwd worden met het modulaire en flexibele woonsysteem van THEBOXSYSTEM dat op een snelle wijze in kan spelen op de veranderende woonbehoefte.



Uitsnede uit het huidige bestemmingsplan buitengebied 2015 van de gemeente Drimmelen. Het plangebied is geduid met een rode contour (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bureaumarco)

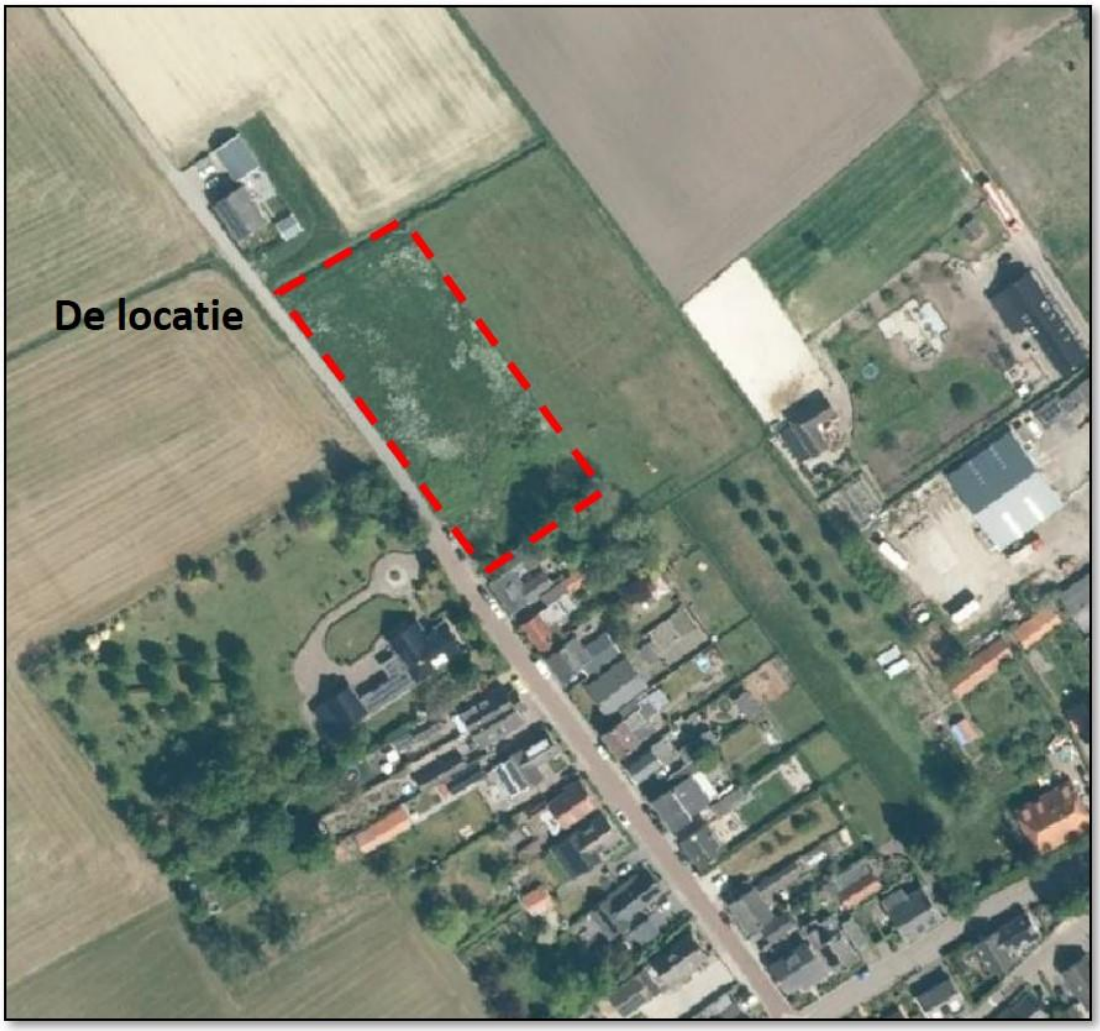
Doel

Voor het huidige perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Drimmelen, vastgesteld op 23 december 2015. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als ‘Agrarisch - 1’. Het woningbouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis om de gemeentelijke ambitie voor Wagenberg, met deze woningbouwontwikkeling met een substantieel aandeel betaalbare starterswoningen, mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel ligt aan de Nieuwstraat in Wagenberg aan de noordkant van het hoofdlint van het dorp.



*Luchtfoto van de Nieuwstraat met rood omkaderd het plangebied (**Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bureaumarco**)*

Het plangebied wordt globaal gezien begrenst door bestaande woningen aan de Nieuwstraat 18 en Nieuwstraat 20, de Nieuwstraat in het westen en grasland in het oosten.

1.3 Leeswijzer

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

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op de stedenbouwkundige verkaveling en de landschappelijke inpassing en het parkeren.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis Wagenberg

Wagenberg is van oudsher een agrarische gemeenschap die ontstaan is op een zandige hoogte te midden van moerassig gebied. Omdat door de veenwinning de waterstaatkundige situatie in het gebied sterk was aangetast werd in de late middeleeuwen een dijk aangelegd tussen Terheijden en Made. Deze dijk werd ter hoogte van het huidige Wagenberg over een langgerekte zandrug gelegd. Aan deze dijk ontstond een dijkgehucht met in 1796 een eigen kerk. In 1906 is deze kerk vervangen door de huidige kerk. De lange oude dijkweg is nu bekend als de Wagenbergsestraat, Brouwerijstraat, Dorpsstraat, Withuisstraat en Moerdijkseweg. Typerend voor de dorpsstructuur van Wagenberg is dat er aan weerszijden van de dijk wegen ontstonden die vorkvormig aansloten op de dijkweg. Deze weggetjes evenwijdig langs de voet van de dijk kregen de benaming 'Onderdijk'. In latere perioden is het dorp met planmatige uitbreidingen naar het zuiden uitgebreid. De uitbreidingen naar het noorden zijn vooral gebeurd langs de zandpaden het landschap in haaks op de dijk. Dit geldt ook voor de Nieuwstraat.

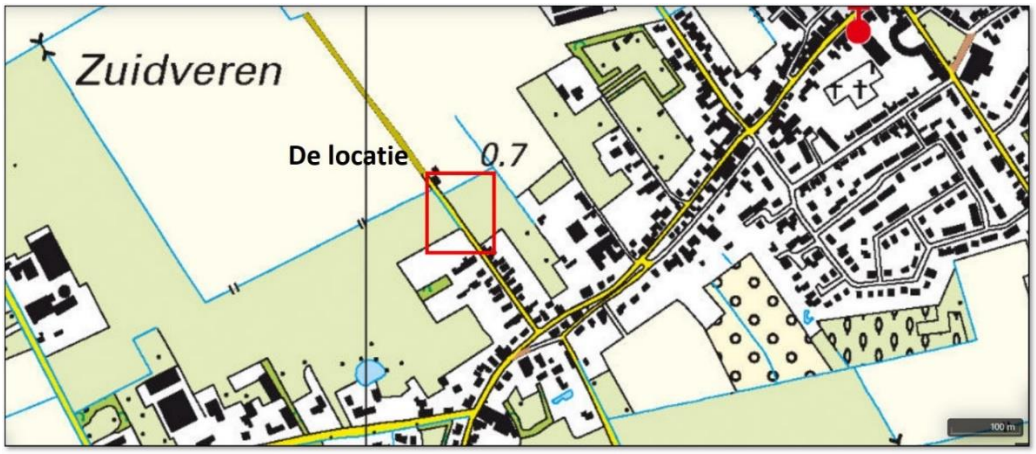


Satellietfoto omgeving Nieuwstraat met rood omkaderd het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bureaumarco)

Huidige situatie plangebied

Het perceel ligt aan de Nieuwstraat in Wagenberg één van de straten aan de noordkant van het hoofdlint, haaks op het lint.

De gronden binnen het plangebied kenden een agrarische functie. De gronden zijn feitelijk niet meer in gebruik en liggen nu braak. Door de afwezigheid van bomen is er sprake van open en weids karakter.



Ligging van de locatie (bron: topotijdreis.nl, bewerkt: Bureaumarco)

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt in de huidige situatie grotendeels bepaald door de aanwezige bebouwingslinten en weilanden. De locatie wordt in het noorden begrensd door het perceel van de voormalige boerderij aan het einde van de Nieuwstraat. In het zuiden wordt de locatie begrenst door het huidige bebouwingslint. Aan de oostzijde grenst het aan het grasland/akkerland en aan de westzijde aan de weg.
Ter hoogte van de locatie is een groot deel van de Nieuwstraat aan westzijde onbebouwd en grenst voor een klein deel aan de zijtuin van een villa.
De bebouwing aan de Nieuwstraat zelf wordt gekenmerkt door dicht op de straat gelegen bebouwing van vrijstaande woningen met een beperkte ruimte tussen de woningen en de straat. Het profiel van de Nieuwstraat is hard en stenig en is volledig ingericht voor de auto.



Bestaande woningen aan de Nieuwstraat (bron: Googlemaps)





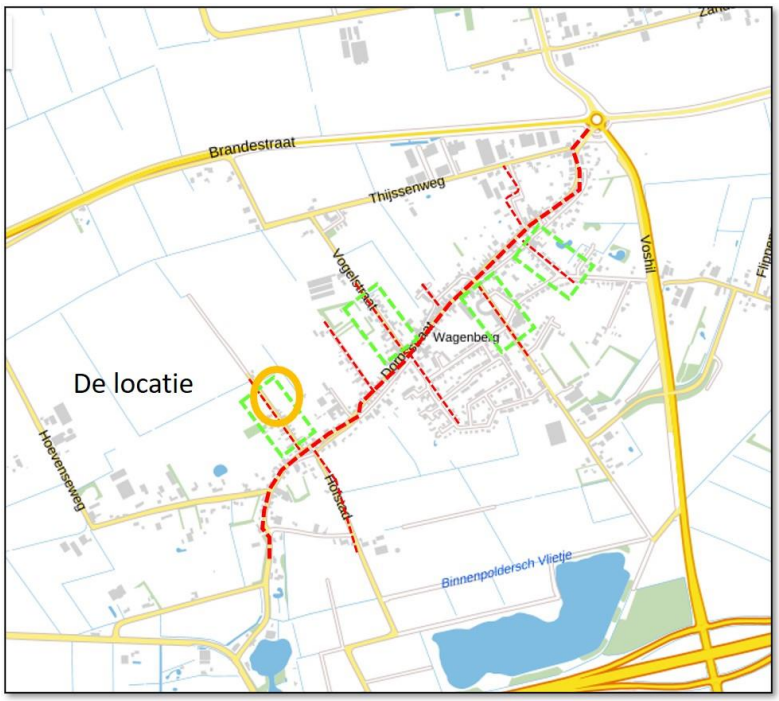
Beeld noordzijde van de locatie (Bron: Bureaumarco) Beeld midden van de locatie (bron: Bureaumarco)

Ruimtelijke en functionele structuur plangebied



Uitsnede topografische kaart van Wagenberg (bron: topotijdreis.nl, bewerkt Bureaumarco)

Opvallend aan de groei van het dorp Wagenberg is, dat het dorp zich steeds ontwikkelt en uitbreidt vanaf de dijk langs de oude zandpaden en straten die van het hoofdlint het landschap in lopen (zoals de historische kaarten hierboven laten zien).



Woonlinten in het landschap *(bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt: Bureaumarco)*

In het recentere verleden is aan de zuidkant van het dorp gekozen voor een meer compacte vorm van ontwikkeling van het dorp. Aan de zuidkant liggen planmatig ingerichte buurtjes met meer afstand tot het landschap. Aan de noordzijde liggen een aantal bebouwingslinten, haaks op het hoofdlint het landschap in.
Om de relatie tussen bebouwing en landschap te behouden en het dorps wonen te versterken, is het verder bouwen op de lintstructuren aan deze zijde een logische stap. Een beperkte ontwikkeling aan de Nieuwstraat is daarmee een logische aanvulling op de bestaande structuur aan deze zijde van het dorp. En een goede aanvulling op de karakteristiek van het wonen in een dorp. Om dit niet alleen te laten gelden voor landhuizen en villa's is er in dit plan voor gekozen om ook starters en ouderen op een meer landelijke manier te laten wonen. Daarom is er gekozen voor een verkavelingsopzet die enerzijds het lint van de Nieuwstraat continueert en anderzijds een opening maakt naar het landschap met een soort hofje/erf. Zodat niet alleen de manier van bouwen flexibiliteit en maatwerk biedt maar ook de stedenbouwkundige opzet aansluit bij de vraag en de doelgroepen.

2.3 Beschrijving planontwikkeling

Ruimtelijke hoofdopzet
De Nieuwstraat sluit met het zuidelijke deel aan op het hoofdlint van het dorp. De Nieuwstraat is in het zuidelijke bebouwde deel een wat stenige straat, waar de woningen dicht op elkaar staan en dicht op de straat staan met geen of kleine voortuinen.



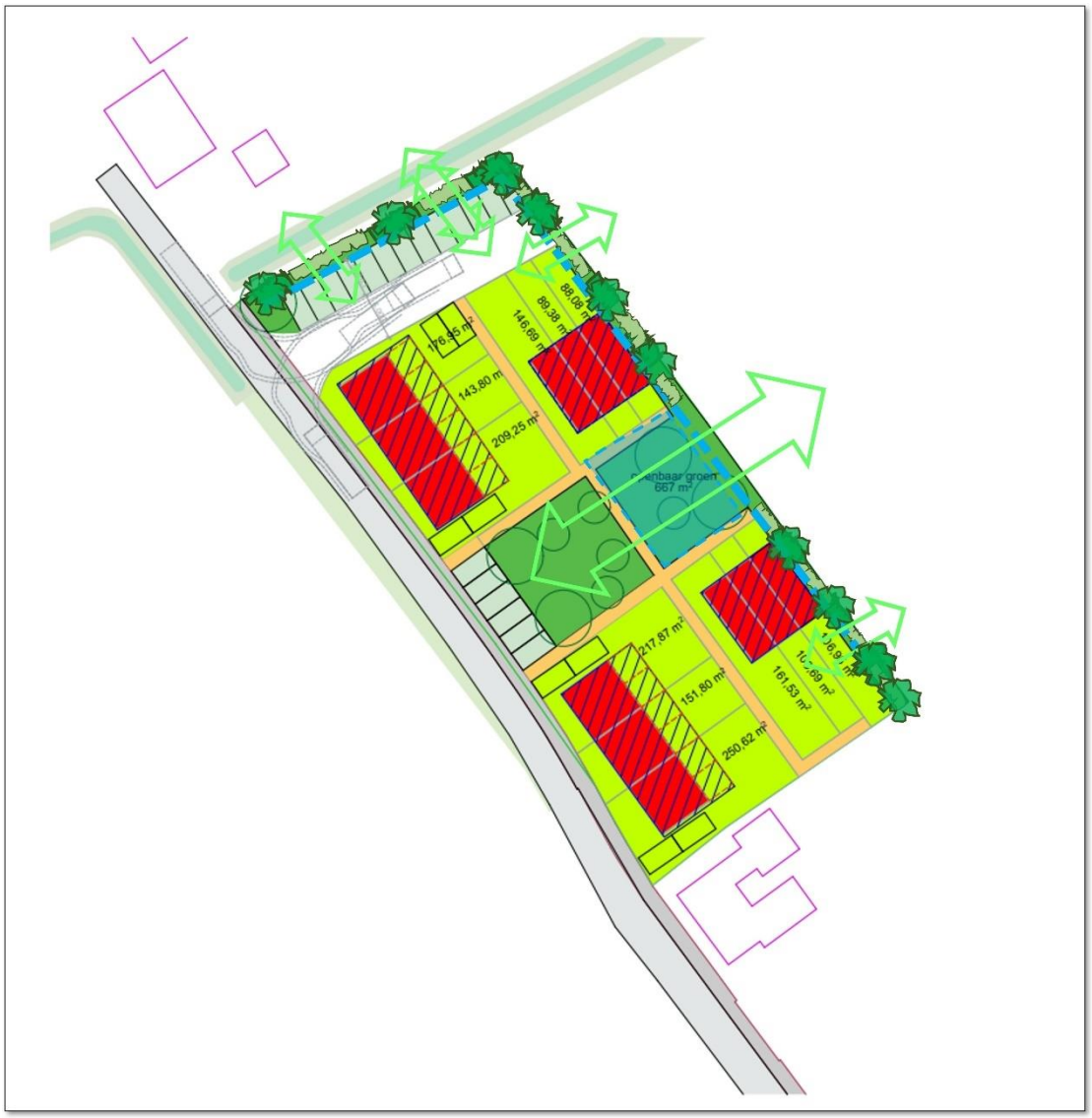
Straatbeeld Nieuwstraat ***(bron Bureaumarco)***

Halverwege de straat wordt de bebouwing wat losser. De Nieuwstraat is een doodlopende straat, de verharding eindigt bij een voormalige boerderij en loopt als zandpad verder het open landschap in. De voormalige boerderij vormt zo een natuurlijke beëindiging van het bebouwingslint in het landschap. Het idee is om nu het noordelijk deel aan de oostzijde van de straat te bebouwen. Er ontstaat een nieuwe straatwand met in het midden een brede groene ruimte, haaks op de straat. De woningen aan de Nieuwstraat staan in dezelfde richting om zodoende aan te sluiten bij het reeds bestaande straatbeeld.

De langgerekte locatie wordt opgedeeld in twee delen die gescheiden worden door een brede open groenzone. Deze brede groenzone is de verbinding/zichtlijn tussen de Nieuwstraat en het landschap en biedt mogelijkheid voor het oplossen van een deel van parkeren. Een ander deel van het parkeren wordt opgelost aan de noordzijde van de locatie, dit geeft ook de ruimte om te keren voor bezoekers maar ook voor het keren voor bijvoorbeeld de vuilniswagen en/of brandweerwagen.
Door deze opzet is het mogelijk om het gebied met het modulaire systeem van THEBOXSYSTEM ontspannen en groen in te richten. Door de aanwezigheid van een centrale collectieve ruimte in het midden van het plan ontstaat er een grotere sociale samenhang in het gebiedje. Dit is vertaald in dit bestemmingsplan.
De centrale groene ruimte en de gevarieerde opzet zijn de dragers van het plan.



Verbeelding van de mogelijke ontwikkeling en het landschap als drager ***(bron parck).***



De verkaveling ***(bron BB-ingenieurs*** *bewerkt Bureaumarco)*

Het plan bestaat aan de Nieuwstraat uit twee blokken van drie woningen ten noorden en ten zuiden van de centrale groene ruimte. De woningen voegen zich qua maat en schaal naar de bestaande bebouwing aan de straat en liggen in lijn met de bestaande bebouwing om de wand van de Nieuwstraat afmaken. De woningen zijn twee lagen hoog met een plat dak. Dit zijn grotere woningen voor gezinnen. De woningen op de hoek hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
De bebouwingswand wordt onderbroken door een ruime collectieve zone, het hof, haaks op de Nieuwstraat. Een deel van de kleinere woningen, woningen voor starters, staan haaks op de Nieuwstraat en vormt de wand langs deze collectieve zone.
Hierdoor hebben de kleinere woningen aan het hof ook uitzicht op het vrije landschap achter de locatie.
De kleinere starterswoningen zijn twee lagen hoog en hebben een kleine tuin ontsloten via een pad en hebben door de open groenzone een sterke zichtrelatie met het landschap.
De verschillende percelen en achtertuinen worden ontsloten door een rastervormig padenstructuur. De paden doorkruisen het hele plan en verbinden de verschillende plandelen met elkaar.

Parkeren voor de starters woningen en bezoekers vindt plaats in de parkeerkoffer op de kop van de collectieve zone en aan de noordzijde van het plangebied, hier ligt ook de keerlus.

Het groene gedeelte van de collectieve zone ligt deels verdiept om bij zware buien een deel van het water op te vangen. Een brede opgaande groenstrook zorgt voor een groene overgang van het plan naar het open landschap. Deze stook is transparant bij de tuinen en open ter hoogte van de brede groenstrook haaks op de Nieuwstraat.



Sfeerimpressie van de collectieve ruimte (bron Parck)

Om eigenaarschap te creëren wordt de uiteindelijke invulling van de collectieve ruimtes bepaald aan de hand van een participatieproces.
Participatie stopt niet bij de oplevering, samen met de bewoners creëren we o.a. een ‘evenementenkalender’ om participatie in de toekomst te blijven stimuleren. Naast de toekomstige bewoners zullen de omwonenden om input gevraagd worden.

Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij natuurinclusief bouwen en natuurinclusief inrichten van de ruimte. De collectieve groene ruimte worden gekenmerkt door een robuuste groene structuur met aandacht voor waterberging en grote biodiversiteit door bijv. insect vriendelijke planten.
In ieder gebouw worden groene elementen geïntegreerd; een groene gevel, groen dak of plantenbakken voor een kleinschalige moestuin.
Naast dat de openbare ruimte natuurinclusief vormgegeven wordt, worden er ook eisen gesteld aan de bebouwing. De woningen/bouwmassa’s dienen voorzien te worden van natuurinclusieve maatregelen (zoals nestkastjes en nestgelegenheid voor vogels en insecten). Deze maatregelen dienen bij voorkeur zichtbaar aanwezig te zijn.



Per woning dient minimaal 50 m2 openbaar groen aanwezig te zijn. Voor dit plan betekent dit minimaal 600m2 openbaar groen. In het plan zit 667m2 groen (landschappelijke inpassing en groenstrook). Daarmee voldoet het plan aan de norm.

Woningbouwprogramma

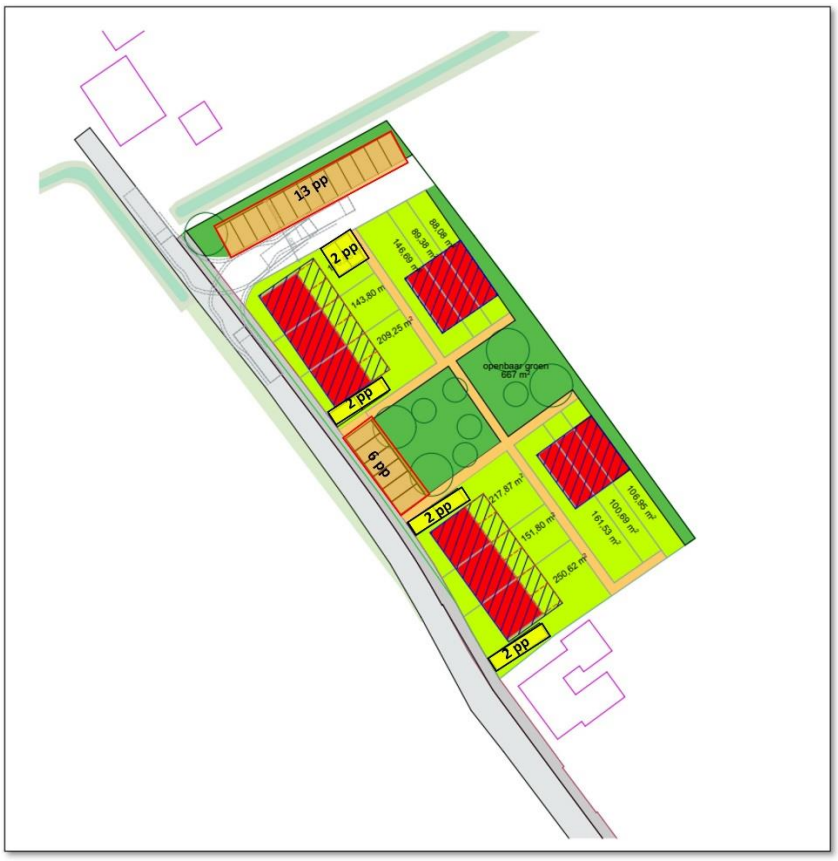
In het stedenbouwkundig plan zijn maximaal 12 woningen opgenomen. Als voorwaarde voor de ontwikkeling heeft de gemeente de eis gesteld dat minimaal 50% van de woningen voor starters bereikbaar moet zijn voor een periode van minimaal 10 jaar. Voor starterswoningen gaat de gemeente uit van goedkope koopwoningen tot maximale verkoopprijs van €250.000 of van sociale huurwoningen.
Hiermee wil de gemeente borgen dat de woningen voor langere termijn voor de doelgroep beschikbaar blijven. Deze voorwaarde wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt gesloten.

2.4 Parkeren

Door de gemeente Drimmelen wordt in het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028' aangesloten bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de op dat moment geldende publicatie van het CROW.
Daarbij wordt Drimmelen qua stedelijkheidsgraad ingedeeld in de categorie 'weinig stedelijk'. Het plangebied zelf is gelegen in de locatie 'rest bebouwde kom'. De tabel hierna geeft de parkeereis naar type woning aan en hierin is de parkeerbalans opgenomen.
Parkeerbalans

Parkeerbalans			
Functie	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
12 Rij-/ hoekwoning, koop	12	2,0	24
Totaal: 12 woningen			24

Uit de parkeerbalans blijkt een maximale behoefte aan 24 parkeerplaatsen. Indien sociale huurwoningen worden gerealiseerd, die een parkeernorm van 1,6 per woning hebben, bedraagt de parkeerbalans 22 parkeerplaatsen.



De parkeerverdeling over de locatie ***(bron BB-ingenieurs bewerkt Bureaumarco)***

Het stedenbouwkundig plan laat ruimte voor de realisatie van 19 parkeerplaatsen in de 2 parkeerkoffers, 1 aan de noordzijde van het plangebied en 1 aan de centrale groene ruimte. De 4 woningen op de hoeken van de rijwoningen aan de Nieuwstraat hebben ieder twee parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen op eigen terrein tellen voor 5,7 mee in de parkeerbalans.
Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 25 waarmee is aangetoond dat binnen het plangebied voldoende ruimte is voor parkeergelegenheid. Aldus wordt voldaan aan het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer' van de gemeente Drimmelen.

Conclusie
Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de planregels.

2.5 Verkeer

Verkeersgeneratie
Nieuwe woningen zorgen voor een toename van het verkeer. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van maximaal 12 woningen. Om de toename van verkeer in de straat te bepalen die ontstaat als gevolg van de nieuwbouw, worden de kengetallen uit CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en is te typeren als weinig stedelijk.

Verkeersgeneratie			
Functie	**Aantal**	**Norm**	**Aantal verplaatsingen**
Rij- /hoekwoning, koop	6	7,4	44,4
6 Rij-/ hoekwoning, goedkoop of sociale huur	6	7,4	44,4
Totaal: 12 woningen			88,8
Aantal bestaande woningen vrijstaand	17	8,2	139,4
Totaal verkeersgeneratie van de Nieuwstraat na realisering van woningbouwplan			228,2

berekening verkeersgeneratie plan en totale Nieuwstraat

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de woningen in het plan ongeveer 90 motorvoertuigbewegingen extra per etmaal genereren. Dat maakt het aantal verkeersbewegingen voor de totale Nieuwstraat 230 motorvoertuigen per etmaal.

Het profiel van de Nieuwstraat is smal en niet ingericht als een erftoegangsweg maar de aantallen vervoersbewegingen liggen ver onder de maatgevende capaciteit.

Daarnaast is ter vergelijking naar de verkeersproductie van andere wegen in Wagenberg gekeken, op basis van gegevens van de gemeente Drimmelen:

- Van Schendelstraat: 914 mvt/etmaal;
- Kerkstraat: 1.219 mvt/etmaal;
- Wagenstraat: 305 mvt/etmaal.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de totale Nieuwstraat in de toekomst een zeer rustige straat blijft.

Ontsluiting
De Nieuwstraat is een doodlopende straat, zonder een strikte scheiding tussen de vervoerstromen en met parkeren op straat, zodat bestuurders van motorvoertuigen sowieso langzamer zullen rijden en rekening zullen houden met langzaam verkeer. Het kent een profiel dat op meerdere plekken in het dorp voorkomt zoals in de Vogelstraat en de Parallelweg.
Omdat het een doodlopende weg is wordt in het nieuwe plan een keermogelijkheid gemaakt zodat voertuigen hier kunnen draaien, in de maatvoering van de keermogelijkheid wordt rekening gehouden met draaicirkels van vuilniswagens en brandweervoertuigen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.
De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.
Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en AMvB Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt de SVIR een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

- Concurrerend: vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Bereikbaar: verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Leefbaar en veilig: waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het bestemmingsplan is niet strijdig met het SVIR, aangezien het slechts een herziening betreft, waarin twaalf woningen mogelijk gemaakt worden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in een bestemmingsplan bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de behoefte te worden beschreven. Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (juli 2017): De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het

bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het gaat hier met name om 'een goede ruimtelijke ordening' (zie ook de uitspraak van de Raad van State 201608869/1/R3, 28 juni 2017).

In bedoelde overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 is bepaald dat ontwikkelingen met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het betreft hier de bouw van 12 woningen daarom is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing.

Beoordeling
Kwantitatieve behoefte
In paragraaf 3.4. van dit bestemmingsplan is woningbouwprogramma opgenomen. In het programma is de woningbehoefte per kern en woningtype in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de bouw en ontwikkeling van sociale- en dure huurwoningen en goedkope koopwoningen het meest achterblijven. Om deze achterstand in te lopen is het bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties noodzakelijk meer de nadruk te leggen bij de bouw van dit type woningen.

Uit de Omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen komt naar voren dat ten behoeve van de noodzakelijke levendigheid en leefbaarheid in alle dorpen het behouden en terug keren van starters en jonge gezinnen belangrijk is.
Betaalbare woningen zijn voor deze groep een voorwaarde. De gemeente Drimmelen wil daarnaast nieuwe woonvormen mogelijk maken. 50% van de te bouwen woningen zullen gebouwd worden als starterswoningen. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte naar woningen.

Het plangebied bevindt zich in het 'gemengd landelijk gebied', waar ook de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar' van kracht is. Binnen de gemeente Drimmelen en met name in de kern Wagenberg zijn geen locaties voorhanden waar de beoogde vorm van flexibel en modulair bouwen gerealiseerd kan worden (zie paragraaf 3.3.). Uit het Programma Wonen 2030 blijkt, dat bouwen voor doorstroming en wooncarrière van de inwoners van de verschillende kernen wenselijk is en blijkt dat een dergelijke woonvorm wordt omarmd vanwege het klimaatadaptief zijn en als nieuwe woonvorm. De beoogde woningen passen binnen de gemeentelijke bouwopgave die in regionale context is afgestemd. De locatie sluit direct aan bij bestaand stedelijk gebied en is hier een afronding van.
Door de beperkte complexiteit van de locatie en de aanwezige infrastructuur ten opzichte van andere meer complexe locaties in de kern van Wagenberg, is het hier mogelijk goedkope koopwoningen te bouwen. Verder biedt de diversiteit aan bebouwing en bouwvormen in de Nieuwstraat, en de landschappelijke setting va de locatie een logische stedenbouwkundige context voor het bouwen van een vernieuwd concept.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim Omgevingsverordening
De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur, erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2024 in werking. In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de

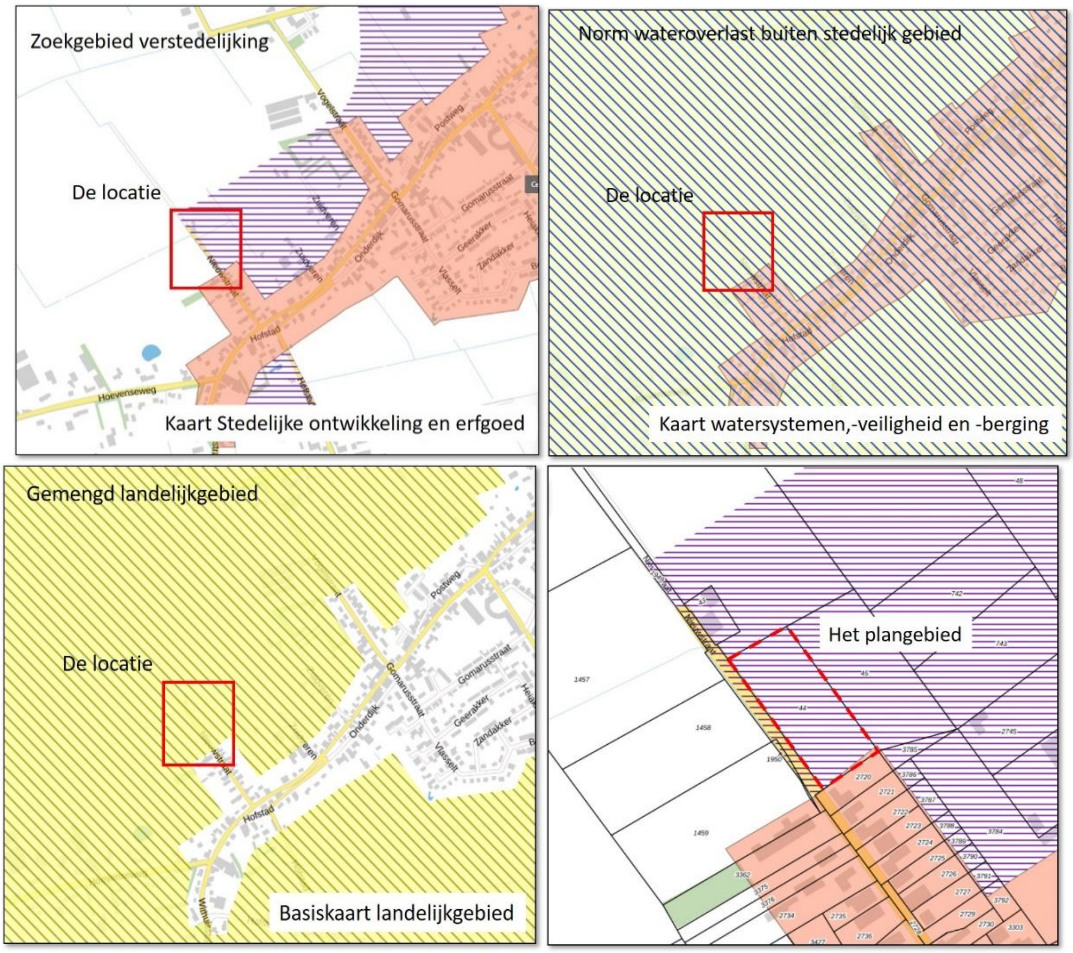
komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdopgaven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de hoofdopgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.
De beleidsmatige uitganspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Interim Omgevingsverordening is in 2019 vastgesteld en op 11 april 2022 geactualiseerd als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen.
De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening binnen de onderstaande gebieden.



Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, uitsnede stedelijke ontwikkeling en erfgoed. Het plangebied is weergegeven met het rode kader (bron: provincie Noord-Brabant, 2020 bewerkt Bureaumarco)

Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied met de aanduiding “verstedelijking afweegbaar”.

Een bestemmingsplan kan, ter plaatse van het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

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

Beoordeling
Er is gekeken naar de verdeling van het woonprogramma van de het dorp Wagenberg. Binnen het dorp Wagenberg zijn geen locaties voorhanden waar de beoogde vorm van flexibel en modulair bouwen gerealiseerd kan worden. Op een manier die aansluit bij de behoefte aan goedkope koopwoningen. Omdat deze locatie eenvoudig te ontwikkelen is door de aanwezigheid van bestaande infrastructuur, de landschappelijke setting en de diversiteit van de bestaande bebouwing in de straat.

Uit het Programma Wonen 2030 blijkt, dat deze nieuwe woonvorm wordt omarmd vanwege het klimaat adaptieve, flexibele en modulaire karakter. De beoogde woningen passen binnen de gemeentelijke bouwopgave die in regionale context is afgestemd.

Het plan van de Nieuwstraat biedt het gewenste alternatief zowel in programma als in bouwtechnologie, door de bouw van woningen voor starters. Het plan wordt gerealiseerd met boxen van THEBOXSYSTEM. Dit systeem kenmerkt zich door een modulair en circulair systeem dat aan de hoogste eisen van duurzaamheid voldoet.
Omdat bij de vormgeving van het beoogde bouwplan rekening is gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting en voldaan wordt aan de afspraken ten aanzien van kwaliteitsverbetering landschap (zie hierna), wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder volgt een toetsing aan artikelen 3.42 en 3.43 van de Interim omgevingsverordening.

Toetsing aan Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1 - Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Onderbouwing a: binnen de regio is afgesproken dat kleinere plannen onder de 25 woningen niet regionaal afgestemd hoeven te worden. Dit plan maakt 12 woningen mogelijk en is om die reden dus niet regionaal afgestemd.

Lid 2 - Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Onderbouwing a: Omgevingskwaliteit: de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde; Dit plan borgt een goede omgevingskwaliteit en er is sprake van een veilige en gezonde leefomgeving. Dit is onderbouwd in de hoofdstukken 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is namelijk onderbouwd dat het plan past binnen de verschillende afgewogen milieuaspecten. Ook vanuit de beleidstoets in hoofdstuk 3 blijkt dit. Er is sprake van een veilige en gezonde leefomgeving. In het speciaal wordt dit extra gestimuleerd door de ligging aan de rand van de kern in de overgang naar het buitengebied en de grote hoeveelheid groen en waterberging die aanwezig zijn binnen het plan, hierbinnen is bijvoorbeeld ook de mogelijkheid om een collectieve tuin te realiseren. Dit verhoogt de gebruikswaarde en de belevingswaarde binnen en rond het plangebied ten opzichte van de huidige situatie. Niet in de laatste plaats omdat het een van de linten ten noorden van Wagenberg versterkt, deze linten zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt kenmerkend voor de noordrand van Wagenberg.

Onderbouwing b: Zie ook afweging 3.43 hieronder waarin wordt uitgelegd waarom er geen ruimte is binnen de kern en bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig

ruimtegebruik, er is bewust gekozen om binnen het gebied verstedelijking afweegbaar de kenmerkende linten aan de noord-westrand van Wagenberg te versterken en te verlengen. Er ontstaat hier ruimte voor verschillende woonmilieus waarbij de overgang van dorp, via een lint naar het buitengebied wordt versterkt.

Onderbouwing c: De woningen kwalificeren zich voor het hoogste energielabel en voldoen uiteraard aan de Beng norm. Energie zal worden opgewekt middels zonnepanelen in combinatie met warmtepompen. TheBoxSystem betreft een modulair circulair systeem dat voor een sterk energieneutraal en klimaatadaptief karakter van de woningen zorgt. De gebruikte materialen voor de woningen zijn herbruikbaar, de basismodules van het bouwsysteem zijn in het geheel herbruikbaar en hebben een minimale levensduur van 60 jaar. Het klopt dat er in de toelichting weinig aandacht is besteed aan de onderwerpen duurzaamheid, energieopwekking, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Zie ook paragraaf 4.13.

Onderbouwing d: Zie hiervoor ook de paragrafen 3.4 en 4.10. Er wordt rekening gehouden met klimaatverandering door de aanleg van ruim voldoende groen en waterberging, beiden helpen hittestress voorkomen.

Onderbouwing e: Er zal een laadpaal worden geplaatst op 1 of 2 van de openbare parkeerplaatsen zodat er elektrische auto's kunnen laden.

Onderbouwing f: Woningbouw heeft niet direct positieve of negatieve invloed op een duurzame en concurrerende economie.

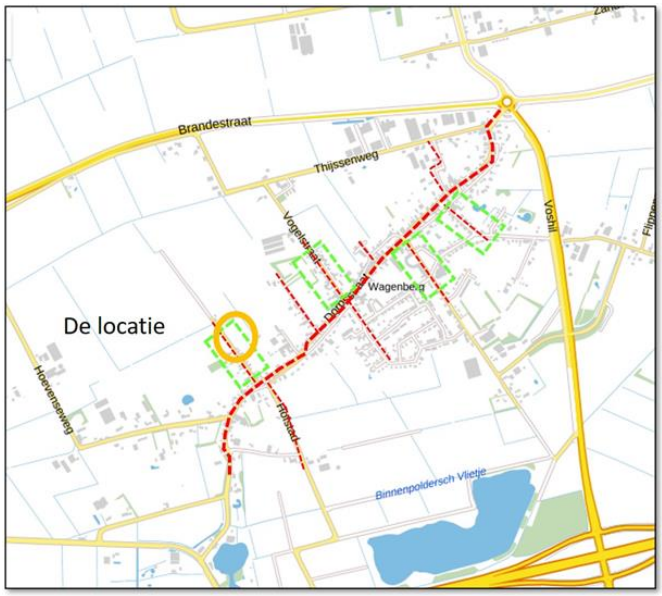
Afweging Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar
In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:
a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Onderbouwing a: Binnen het stedelijk gebied van Wagenberg zijn geen inbreidingslocaties voor handen. De ruimtes die er wel zijn, zijn bedrijfsmatig in gebruik of voorzien in groenvoorziening. Enkel aan de randen van het dorp zijn locaties aanwezig voor woningbouw. Verschillende van deze locaties zijn momenteel in planvorming of wachten op uitvoering. Voor de locatie Verlengde Elsakker (zuid-oosten) heeft de gemeenteraad van Drimmelen op 29 september 2022 een bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen loopt nog steeds een beroepszaak bij de Raad van State. Aan de Dorpstraat 47 (noord-westrand) zijn 11 woningen opgeleverd waarvan 3 grondgebonden en 8 appartementen. Er ligt hier ook nog een plan voor Dorpsstraat fase 2 maar dit ligt momenteel stil. Een locatie aan de Vogelstraat (noord-westrand) is nog in studie waarvan de capaciteit ca 20 woningen bedraagt. De locatie langs het lint van de Nieuwstraat geeft verdere invulling aan woningbouw langs de noord-westrand van Wagenberg.

Onderbouwing b: Er is geen transformatie van cultuurhistorisch of leegstaand vastgoed mogelijk. Er is weliswaar enig leegstaand vastgoed aanwezig in Wagenberg (o.a. het voormalige mini Billund, Dorpsstraat 28), maar dit zijn kleinere locaties die vragen om andere invulling zoals goedkope appartementen. Er is geen ruimte voor 12 losse woningen in bestaand vastgoed.

Onderbouwing c: binnen de regio is afgesproken dat kleinere plannen onder de 25 woningen niet regionaal afgestemd hoeven te worden. Dit plan maakt 12 woningen mogelijk en is om die reden dus niet regionaal afgestemd. Dit neemt natuurlijk niet weg dat er veel behoefte is aan betaalbare (50% starters) en levensloopbestendige woningen, die mogelijk worden gemaakt binnen dit plan. Er wordt voorzien in een kwantitatieve behoefte en deze wordt ruimtelijk gezien kwalitatief netjes ingepast en afgerond, zie ook het volgende punt.

Onderbouwing d: Wagenberg is van oudsher een agrarische gemeenschap die ontstaan is op een zandige hoogte te midden van moerassig gebied. Omdat door de veenwinning de waterstaatkundige situatie in het gebied sterk was aangetast werd in de late middeleeuwen een dijk aangelegd tussen Terheijden en Made. Deze dijk werd ter hoogte van het huidige Wagenberg over een langgerekte zandrug gelegd. Aan deze dijk ontstond het dijkgehucht Wagenberg. De lange oude dijkweg is nu bekend als de Wagenbergsestraat, Brouwerijstraat, Dorpsstraat, Withuisstraat en Moerdijkseweg. Typerend voor de dorpsstructuur van Wagenberg is dat er aan weerszijden van de dijk wegen ontstonden die vorkvormig aansloten op de dijkweg. In latere perioden is het dorp met planmatige uitbreidingen naar het zuiden uitgebreid.
De uitbreidingen naar het noorden zijn vooral gebeurd langs de zandpaden het landschap in haaks op de dijk. Dit geldt ook voor de Nieuwstraat, zie ook onderstaande afbeelding.



Woonlinten in het landschap (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt: Bureaumarco)

De stedenbouwkundige- en landschappelijke opzet van dit plan houdt enerzijds rekening met het bestaande lint (structuur), er zijn verschillende kenmerkende linten aanwezig in de noord-westrand van Wagenberg en met deze ontwikkeling van de Nieuwstraat wordt dit lint verder versterkt. Daarnaast zorgt het groene hofje voor meer groenbeleving binnen het plangebied zelf en geeft het en doorkijk naar het achtergelegen buitengebied. Het geheel wordt in verband met de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap netjes landschappelijk ingepast, waardoor een nette afronding van het dorp ontstaat, ook wordt er

een financiële bijdrage geleverd. Zie voor verdere toelichting ook paragrafen 3.3 en 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Kwantitatieve en kwalitatieve afweging aan de hand van het programma wonen 2030
Aan de hand van het Programma Wonen 2030, Drimmelen groeit, van maart 2022 maakt de gemeente de verdeling van de woningbouwprogrammering over de verschillende kernen van de gemeente Drimmelen zichtbaar en zijn de verschillende locaties binnen Wagenberg in beeld gebracht. In het programma Wonen 2030 worden niet alleen kwantitatieve ambities geformuleerd maar ook kwalitatieve zoals het versterken en verduurzamen van de bestande woningvoorraad, het stimuleren van nieuwe woonvormen zoals bouwen met TheBoxSystem en Tiny Houses en het investeren in een groene woonomgeving. De woningbouwopgave is over de verschillende kernen en locaties verdeeld, geborgd in de omgevingsvisie en het programma wonen 2030. Voor Wagenberg betekent dit volgende locaties in de Kansrijke lijn woningbouw: De noord-westrand van Wagenberg, verlengde Elsakker en Vogelstraat. De ontwikkeling aan de Nieuwstraat maakt deel uit van de noord-westrand van Wagenberg. In dit specifieke geval gaat het om 12 woningen waarvan er 6 als starterwoning worden uitgevoerd, hier is veel behoefte aan.

Conclusie
In zowel het programma wonen 2030 en de Omgevingsvisie zijn de woningbouwbehoefte en locaties binnen de gehele gemeente kwantitatief en kwalitatief onderbouwd. Ook past het plan binnen de uitgangspunten uit artikel 3.42 en 3.43 van de interim omgevingsverordening van de provincie. Voor Wagenberg is er daarbij voor gekozen om woningbouw te spreiden over de verschillende zoekgebieden verstedelijking afweegbaar uit de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.9. van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat er kwaliteitsverbetering landschap dient plaats te vinden.
Voor de kwaliteitsverbetering Landschap hebben de gemeenten in samenspraak met de provincie een afspraak gemaakt over in welke gevallen en op welke wijze kwaliteitsverbetering aan de orde is. Daarin zijn 3 categorieën afgesproken die ieder op hun eigen manier al dan niet aan kwaliteitsverbetering landschap moeten doen en aan landschappelijke inpassing.
In het geval van de ontwikkeling aan de Nieuwstraat valt de ontwikkeling in Categorie 3

Categorie 3 Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Ontwikkelingen welke vallen onder categorie 3 zijn ruimtelijke ontwikkelingen waar vanwege de aard en/of schaal van de ontwikkeling niet meer te onderbouwen is dat deze tot categorie 1 of 2 behoren. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijziging. Ook niet aan het buitengebied gebonden ontwikkelingen vallen in principe onder categorie 3. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat ‘rood’ wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro’s, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur. De regio West-Brabant volgt in de rekenmethodiek de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat uit van de investering van een percentage van de bestemmingswinst, zoals hieronder weergegeven.

Ontwikkeling	Investering in Kwaliteitsverbetering
Stedelijke uitbreiding in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (cf begrenzing Verordening)	1% van de totale gronduitgifteprijs
Uitbreiding bestemmingsvlak	20% van de waardevermeerdering van de grond
Uitbreiding bebouwing	20% van de waardevermeerdering van het object
Omzetting Agrarisch bouwblok naar Wonen	20% van de waardevermeerdering van de grond
Niet-agrarische functie als nevenactiviteit of hergebruik op Agrarisch bouwblok	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen (bijvoorbeeld Maatschappelijke functies, windturbines, reclamemasten e.d.)	Maatwerk

De locatie Nieuwstraat ligt in het zoekgebied stedelijke ontwikkeling conform de begrenzing van de verordening. Het bedrag voor de kwaliteitsverbetering bedraagt 1% van de totale grond uitgifte. Hierover worden afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Omdat de initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie uit voeren, wordt een bijdrage gestort in het gemeentelijk groenfonds. Dit betekent dat er € 6.569,50 in het groenfonds gestort wordt. De berekening bedraagt 1.877 m² uitgeefbare grond x € 350,- x 1% = € 6.569,50. Door de bijdrage aan dit groenfonds aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen natuur- en landschapsprojecten binnen de gemeente worden gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing

De gemeente heeft als reactie op het voorliggende initiatief ook voorwaarden gesteld aan de landschappelijke inpassing.
De landschappelijke inpassing bestaat uit een groenstrook van 3m breed waarin voor een deel een wadi is gesitueerd van 1,5m breed en een houtsingel van 1,5m breed. De houtsingel kent een onregelmatig patroon van open en gesloten en van hoog en laag. Dit om enerzijds het plan vanuit het landschap af te schermen en anderzijds het zicht op het landschap vanuit de woningen te behouden. Het is een afwisseling van een boom en daaromheen struweel en daartussen lage meidoornhagen.
De soorten zijn inheems en gekozen op de combinatie van de grond en het groeien in de gemengde houtwal.

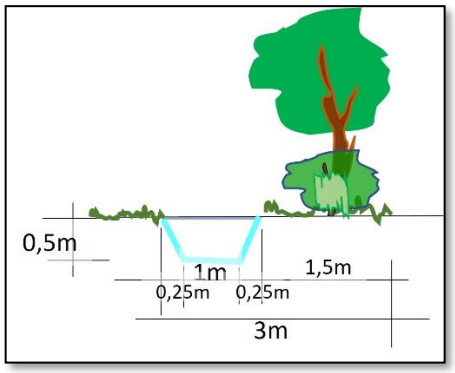
- De randen van het plan aan de noordzijde en noordoostzijde die grenzen aan het open landschap worden ingepast met een groenzone van 3m breed.



Luchtfoto met opzet van landschappelijke inpassing *(bron ruimtelijke plannen.nl bewerkt Bureaumarco)*

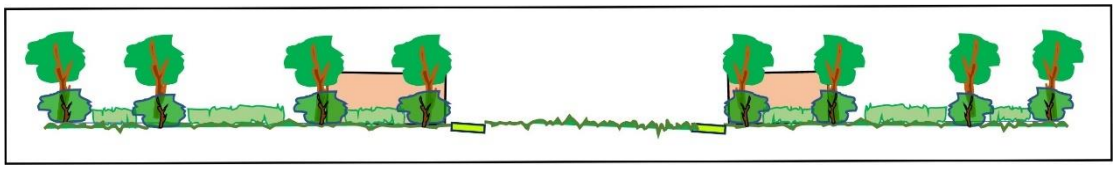
De overgang naar het landschap is transparant zoals op meerder plaatsen voorkomt in de rand van het dorp aan deze zijde van Wagenberg. In de overgangszone van dit plan wordt het vormgegeven door een afwisseling van hoge, middelhoge en lage landschapselementen;

- De doorsnede van deze groenzone bestaat uit een greppel voor de waterberging en opgaand groen.



Doorsnede

- In het lengteprofiel bestaat de overgangszone naar het landschap uit een afwisseling tussen hoge bomen, struiken en een haag. De overgangszone bestaat uit deze elementen om enerzijds het plan af te planten en anderzijds de openheid naar het landschap vanuit de tuinen en woningen te behouden. Ter hoogte van bergingen of zijgevels van woningen is de groene wand meer gesloten.



Aanzicht noordoostzijde

- Bij de erfbeplanting dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten.
- Tussen de woonerven blijft een open en groen doorzicht vrij met een minimale breedte van 15 meter. In deze collectieve zone is ruimte een keerlus in het meer verharde voorste gedeelte, voor collectief groen, voor waterberging, speelvoorzieningen e.d.
- Aan de noordzijde van het plan wordt ten zuiden van de bestaande sloot door middel van dezelfde afwisseling tussen hoge, middelhoge en lange landschapselementen de overgang naar het buurperceel en het landschap gecreëerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Drimmelen

In de Omgevingsvisie zijn de ambities voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. De Omgevingsvisie geeft aan wat de ambities van de gemeente Drimmelen zijn voor de fysieke leefomgeving en geeft houvast om initiatieven te stimuleren en beter en sneller te faciliteren. De gemeente Drimmelen heeft in november 2021 haar eerste Omgevingsvisie vastgesteld.

Visie op de fysieke leefomgeving

De Omgevingsvisie is integraal en heeft daarmee betrekking op alle terreinen van de fysieke leefomgeving. Het gaat om thema's zoals wonen, werken, water, natuur, recreatie, energie en klimaat. Bij nieuwe initiatieven wordt met de Omgevingsvisie bekeken of deze een positieve bijdrage leveren aan de ambities die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie, en dus aan de opgaven waar we de komende jaren mee aan de slag willen gaan.

Uitgangspunt inzake wonen
Het wonen in onze dorpen is prettig, rustig en grotendeels landelijk. De inzet is om de kwaliteit van de dorpen en bestaande woningvoorraad te verbeteren en beter te laten aansluiten op de (veranderende) vraag. Dit betekent woningverbetering, kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het geschikt maken van zoveel mogelijk woningen voor ouderen zodat die zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in het eigen dorp. Voor de levendigheid en leefbaarheid in alle dorpen is het terugkrijgen van starters en jonge gezinnen belangrijk. Betaalbare woningen is voor deze groep een voorwaarde. Voor een optimale sociale samenhang is het streven; gemengde wijken waar jong en oud door elkaar wonen. Tegenwoordig worden zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen gebouwd.

Conclusie: het plan voldoet door de toevoeging van woningen aan Wagenberg, de mix aan programma en door de flexibiliteit van het plan aan de Omgevingsvisie Drimmelen

Programma Wonen 2030
Het programma Wonen is een zogenoemd vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet. In de omgevingsvisie, zoals vastgesteld in november 2021, heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om tot 2030 1500 woningen toe te voegen. Via het programma Wonen geeft de gemeente uitwerking aan deze ambitie en invulling aan waar we deze woningen willen realiseren en welk type woningen.
Specifiek voor Wagenberg is in het Programma Wonen opgenomen:
"…. Verder zijn er aan de westelijke rand van het dorp en aan de Hofstad bouwlocaties die kunnen voorzien in de bouw voor verschillende doelgroepen en bijzondere woonvormen."

Over nieuwe woonvormen is in het Programma Wonen opgenomen:
"Als gemeente staan we open voor experimentele woonvormen en gaan uit van effectief grondgebruik, zodat we onze groene uitstraling weten te behouden. In diverse plannen worden inmiddels een aantal tiny houses gerealiseerd. Ook hebben we bij het E-veld ervaring opgedaan met natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Een ontwikkeling die we omarmen en waar we op onze eigen gronden mogelijkheden zien om hier meer vorm en inhoud aan te geven. Daarom bieden we op onze eigen gronden expliciet de mogelijkheid tot natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen."

Conclusie
De locatie aan de Nieuwstraat wordt aangewend om in de behoefte aan betaalbare woningen voor de gemeente en specifiek de kern Wagenberg te voorzien. De locatie ligt aan de westelijke rand van het dorp en voorziet in de bouw voor de doelgroep starters en ouderen. Met de ontwikkeling van de locatie aan de Nieuwstraat wordt in een deel van de behoefte aan levensloopbestendige en betaalbare woningen en de bouw van woningen in de huursector in de kern Wagenberg voorzien. Het bouwen met THEBOXSYSTEM zorgt voor energieneutraal en klimaatadaptief bouwen.



Mogelijke bouwlocatie aan westzijde van het dorp (bron omgevingsvisie Drimmelen)

Conclusie:
Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan 'Nieuwstraat Wagenberg' inspeelt op de ambities uit de het Programma Wonen 2030.

Landschapsvisie gemeente Drimmelen

Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied':
Op 13 maart 2014 heeft de gemeente Drimmelen in het verlengde van het provinciale kader voor kwaliteitsverbetering van het landschap de structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de leidraad voor de beoordeling van landschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn onderverdeeld in 3 categorieën van gevallen:

- Categorie 1: geen ruimtelijke impact op het buitengebied, dus geen landschappelijke inpassing nodig.
- Categorie 2: beperkte impact op het buitengebied, dus een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: aanzienlijke impact op het buitengebied, waarvoor kwaliteitsverbetering vereist wordt.

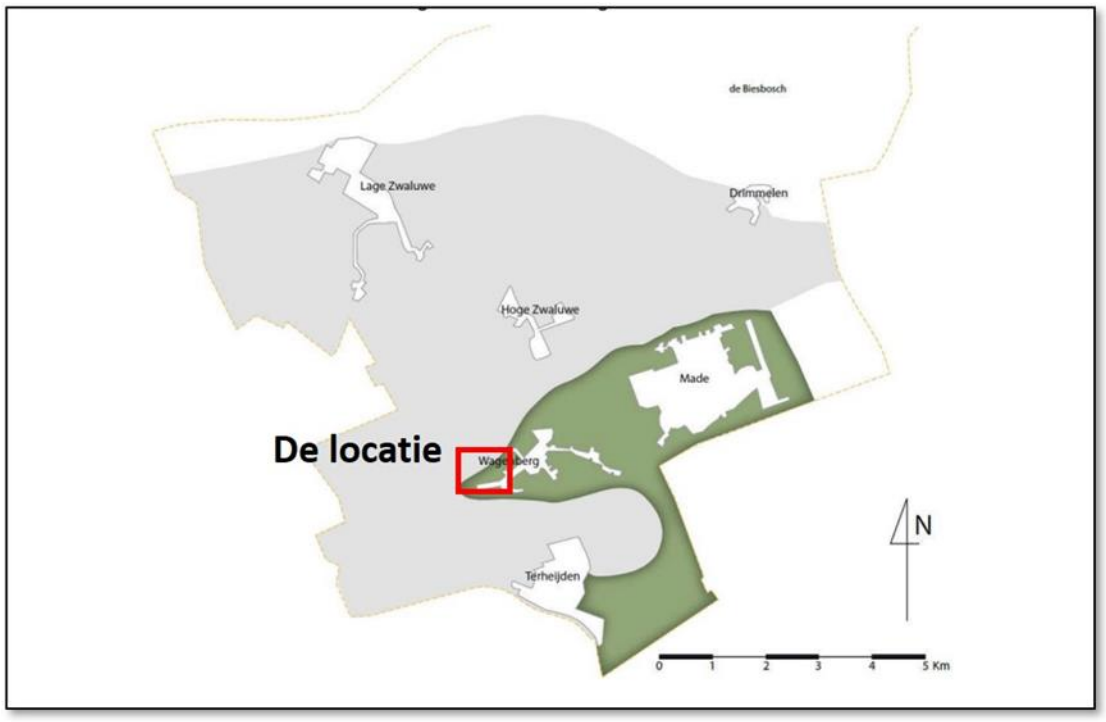
De omvang van de verbetering bedraagt: de uitbreiding van de ruimtelijke ontwikkeling x een waardevermeerdering x een 'verdeelsleutel' voor de betreffende ontwikkeling = € voor landschappelijke inpassing. In dit geval bedraagt dit € 6.569,50 (zie hiervoor).

Het voornemen om de voormalige agrarische grond aan de Nieuwstraat te herbestemmen naar Wonen kan worden gezien als een categorie 3 ruimtelijke ontwikkeling waarbij naast een goede landschappelijke inpassing kwaliteitsverbetering landschap aan de orde is. Deze kwaliteitsverbetering wordt afgekocht.

In onderstaande wordt, in het verlengde van het kader dat is opgenomen in de structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied', ingegaan op de landschapsinpassing ter plaatse van Nieuwstraat.

Landschappelijke hoofdstructuur:
De locatie aan de Nieuwstraat is gelegen in een landschappelijke hoofdstructuur die is. aan te merken als 'zand landschap'.
Het hoger gelegen zandgebied in het zuiden van de gemeente Drimmelen heeft een heel ander karakter dan de open kleigebieden in het noorden. De meeste bebouwing van de gemeente ligt op de hoger gelegen zandgronden. De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van de bebouwingskernen zorgt voor een relatief kleinschalige structuur. Hierdoor heeft het gebied een besloten karakter, het openbaar groen heeft hierin een belangrijke bijdrage. Veel van de wegen in het buitengebied op

zandgrond zijn beplant (meestal met eiken). Ook houtwallen en erfbeplantingen zorgen voor extra beslotenheid. De locatie van de Nieuwstraat ligt op de rand van zand en klei en is in die zin een overgangsgebied, door de beplantingen rand langs de locatie enerzijds en de open groene zone (voor de ervaring van de openheid van het landschap) anderzijds wordt invulling gegeven aan deze positie in het landschap.



Afbeelding: duiding ligging in zand landschap als landschappelijke hoofdstructuur

Landschapsstructuur directe omgeving plangebied:
De landschapsstructuur in de directe omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als een open gebied met bestaande gesloten natuurelementen aan de rand van de bebouwing van het dorp Wagenberg. Deze rand wordt gevormd door de achterkanten van de woningen en tuinen en bestaat uit een gevarieerde rand van volwassen beplanting.
Er zijn geen landschappelijke elementen die een directe relatie aangaan met de ruimte van het plangebied. De bestaande groenelementen vormen daarom op zichzelf geen leidraad voor een mogelijke aanvulling van groenelementen in het plangebied.



Foto groene rand van het dorp (bron bureaumarco)

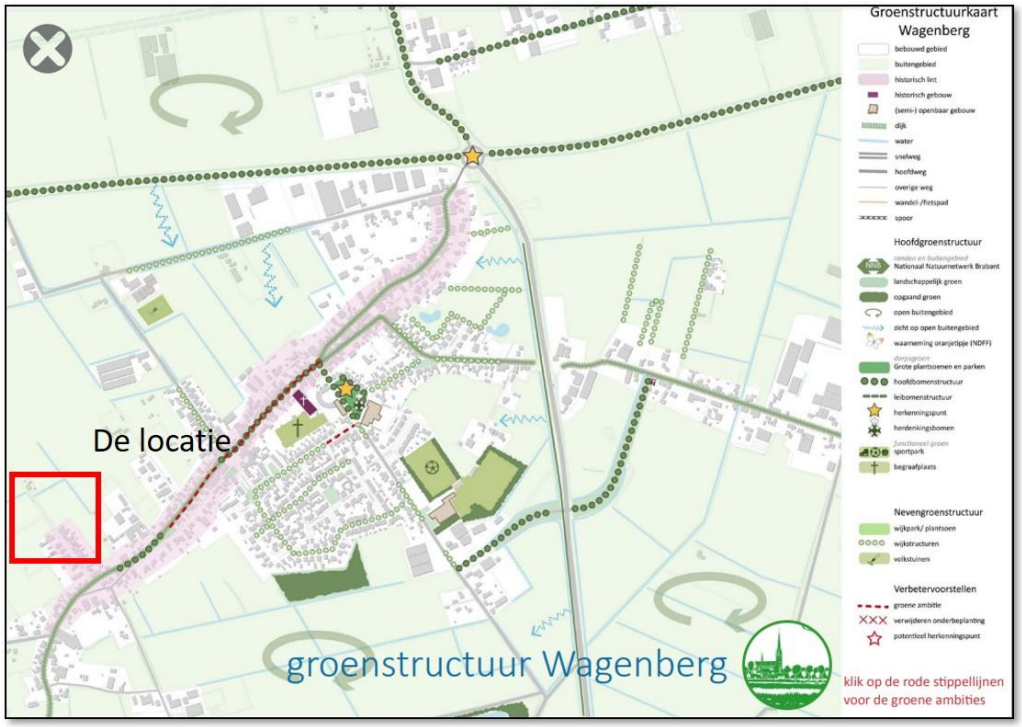
Het afplanten met een stevige groene rand is daarom ook een logische aanvulling op de rest van de groene randen van het dorp. Waarbij door een combinatie van lage en hoge elementen een balans is gezocht tussen de groene ervaring van de rand vanuit het landschap en het zicht op het landschap vanuit de woningen en tuinen.



Voorstel landschappelijke inpassing ***(bron BB-ingenieurs*** *bewerkt Bureaumarco)*

Groenbeleidsplan gemeente Drimmelen

Groen in de openbare ruimte betekent meer dan alleen verkeersbegeleiding of aankleding van de straat. Het heeft positieve effecten op onder andere onze gezondheid, de woningwaarde, het beperken van de effecten van klimaatsveranderingen, de productiviteit van medewerkers en de sociale cohesie in de woonomgeving. In dit integraal groenbeleidsplan worden de groene waardes van Drimmelen benoemd en zijn de ambities voor de toekomst vastgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient dit integraal groenbeleidsplan dan ook als toetsingskader. Zo kan groen al vroeg in het planproces worden meegewogen. In bestaande situaties komt waardevol groen tijdig in beeld. Voor de ontwikkeling van nieuwe situaties geeft dit plan richtlijnen zodat groen ook in uitbreidingswijken voldoende aanwezig is. Daarnaast zorgt dit integraal groenbeleidsplan ervoor dat de bestaande groenstructuur versterkt wordt. Het geeft daarmee ook uitwerking aan het verbeteren van de leefomgeving in de gemeente Drimmelen.



Bestaande groenstructuur plangebied (bron: Groenbeleidsplan Wagenberg)

De locatie aan de Nieuwstraat heeft geen behoudenswaardige groenelementen of groenstructuren. Ook in de groenstructuur van Wagenberg neemt dit deel van de Nieuwstraat geen bijzondere positie in. Met de toekomstige ontwikkeling wordt wel nadrukkelijk groen toegevoegd, door enerzijds de landschappelijke inpassing aan de randen en een centraal groengebied tussen de woningen. De centrale groenstrook staat haaks op de Nieuwstraat zodat er een zichtrelatie blijft tussen de Nieuwstraat en het oostelijk gelegen landschap. De gemeente streeft in het Groenbeleidsplan naar 50 m2 groen per woning. Hieraan wordt voldaan.

Conclusie
Het plan past binnen het ambitieniveau van het integraal groenbeleidsplan.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft weer hoe milieuaspecten een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Milieueffectenrapportage

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een M.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

ad A.
In de bijlage bij het Besluit mer is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings)plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r. beoordelingsplichtig indien het betreft een gebied met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het plangebied niet, dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Verder blijkt uit de in het vervolg van dit hoofdstuk genoemde onderzoeken dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, eventueel na het treffen van maatregelen, aanwezig zijn.

ad B.
Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Biesbosch, bevindt zich op circa 6 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Directe effecten zijn daarmee uit te sluiten. Vanwege de nieuwe woningen kan een marginale toename van het autoverkeer worden verwacht. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied zijn indirecte effecten als verstoring door licht of geluid en verontreiniging uit te sluiten. Zie ook de paragraaf Ecologie.

Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient wel een beoordeling te worden verricht. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen. De aanmeldnotitie is getoetst aan de hand van de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Naar aanleiding van deze toetsing is geoordeeld dat ten gevolge van de voorgenomen activiteit, gezien diens aard, omvang en locatie, geen negatieve effecten op de nabijgelegen gevoelige gebieden en Natura 2000 gebieden zijn te verwachten. Deze (vormvrije) aanmeldnotitie is opgenomen in de bijlage 1 van deze toelichting.

Conclusie
Een Mer (beoordeling) is niet noodzakelijk.

4.3 Bodem

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling zoals woningbouw of

aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Beoordeling
Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is een verkennend bodemonderzoek verricht (rapport d.d. 14 december 2022, kenmerk 5172.02.221.r1). De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. De conclusie uit het onderzoek is:

"Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-inspectie) blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van bodemverontreiniging. Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.*
- *In bovengrondmengmonster M01 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.*
- *In bovengrondmengmonster M02 is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet benaderd.*
- *In ondergrondmengmonster M03 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.*
- *In grondwatermonster GW01 zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.*

De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhoging in de bovengrond is echter gering en kan als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op de locatie".

Conclusie
Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening alsmede de voorgenomen nieuwbouw binnen het plangebied.

4.4 Wet geluidhinder

Kader
Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.
In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur wegen. Geheel Wagenberg bestaat uit 30 km/uur wegen en de locatie ligt ook niet in zones van overige wegen.

Beoordeling
Er is geen wettelijke plicht een akoestisch onderzoek uit te voeren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 27 maart 2023, kenmerk VL.2314.R01) (bijlage 4).

Conclusie
De conclusie is dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen zeer goed zal zijn.

4.5 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te

voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.
In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof.
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.
Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.
De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
Stikstofdioxide (NO2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
Fijnstof (PM2,5)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3

Geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof

Toekomstige situatie
De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.
De realisatie van 12 extra woningen draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Beoordeling
Door RenS advies is de Rapportage Woon- en leefklimaat opgesteld (bijlage 4). In paragraaf 2.3.4. van deze rapportage wordt ingegaan op Toetsing Woon- en leefklimaat luchtkwaliteit.

Uit het rapport komt naar voren dat het jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) 14,57 µg/m3 bedraagt en daarmee ruimschoots aan de normstelling van 40 µg/m3 wordt voldaan. Uit het rapport komt naar voren dat het jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) 15,86 µg/m3 bedraagt en daarmee ruimschoots aan de normstelling van 40 µg/m3wordt voldaan.
Uit het rapport komt naar voren dat het jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM2.5) 8,66 µg/m3 bedraagt en daarmee ruimschoots aan de normstelling van 25 µg/m3 wordt voldaan.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt.
In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.
Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.
Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.
Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	**Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**	**Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Minimale afstand per categorie

Onderzoek

Door RenS advies is de Rapportage Woon- en leefklimaat opgesteld (bijlage 4). In paragraaf 2.4. van deze rapportage wordt ingegaan op het effect van omliggende bedrijven op het woon- en leefklimaat van de te bouwen woningen.

Uit het rapport blijkt dat er wordt voldaan aan de richtafstanden, uitgezonderd voor wat betreft het agrarisch bedrijf Nieuwstraat 20.

In de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt de inrichting aan de Nieuwstraat 20 ook meegenomen. Ondanks de agrarische bestemming zijn er volgens KRD Noord-Brabant (voorheen BvB-Brabant) op deze locatie geen landbouwhuisdieren meer aanwezig. Ook vindt er op deze locatie volgens de gegevens van de Kamer Van Koophandel geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie sprake van de enkelbestemming Agrarisch-1. Dat betekent dat het mogelijk is om ter plaatse een agrarisch bedrijf op te richten. Vanwege het ontbreken van een vigerende omgevingsvergunning is het niet meer mogelijk om ter plaatse een veehouderij te vestigen. Voor de voorgenomen ontwikkeling is ter plaatse daarom rekening gehouden met een akkerbouwbedrijf. Ten aanzien van de Nieuwstraat 20 is als bijlage het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Bureau bijgevoegd.
Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat, hoewel er feitelijk geen bedrijfsactiviteiten meer aanwezig zijn, het perceel nog steeds agrarisch geëxploiteerd kan worden zonder dat het agrarische bedrijf wordt belemmerd door de nieuwbouw van de woningen aan de Nieuwstraat tussen nummers 18 en 20. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan stap 2 uit de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering en dat ruimtelijke inpassing van de woningen tussen Nieuwstraat 18 en 20 mogelijk is. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de verkavelingsopzet is door het projecteren van de parkeerplaatsen en de ontsluitingsweg extra afstand gecreëerd tussen het perceel Nieuwstraat 20 en de nieuwe woningen.

Conclusie
Uit de rapportages blijkt dat op het gebied van milieuzonering er sprake is van een acceptabel woon-en leefklimaat en de omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.7 Geur

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het plan leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving.
Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom.

Locatie geurgevoelig object	**Ten hoogste toegestane geurbelasting**
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUe/m^3
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUe/m^3
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUe/m^3
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUe/m^3

Normen geurbelasting

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimumafstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen, dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek
Door RenS advies is de Rapportage Woon- en leefklimaat opgesteld (bijlage 4). In paragraaf 2.3. van deze rapportage wordt op de toetsing aan de Toetsing Wet geurhinder en veehouderij.

Citaat uit het onderzoek:
"Om de achtergrond geurbelasting te bepalen is een berekening uitgevoerd met het verspreidingsprogramma V-Stacks gebied. Hieruit blijkt dat op alle punten ruimschoots aan de normen wordt voldaan.
Uit de berekeningen van de voorgrondbelasting komt naar voren dat deze enkel voor Vogelstraat 21 meer bedraagt dan de helft van de achtergrondbelasting, waardoor voor Vogelstraat 21 de voorgrondbelasting bepalend is. Uit de berekening komt naar voren dat met 3,4 ruimschoots aan de normstelling wordt voldaan.
Voor Zuidveren 3a en Zuidveren 17 is de achtergrondbelasting bepalend. Ook hier wordt ruimschoots aan de normstelling voldaan."

Conclusie
Uit de rapportage Woon- leefklimaat blijkt dat ruimschoots aan de normstelling wordt voldaan. Daarnaast ondervinden omliggende bedrijven geen hinder van de voorgenomen plannen en blijft er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen
Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".
Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour).

Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringenstroken met een aanlegvergunningenstelsel.

Inventarisatie risicobronnen
Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

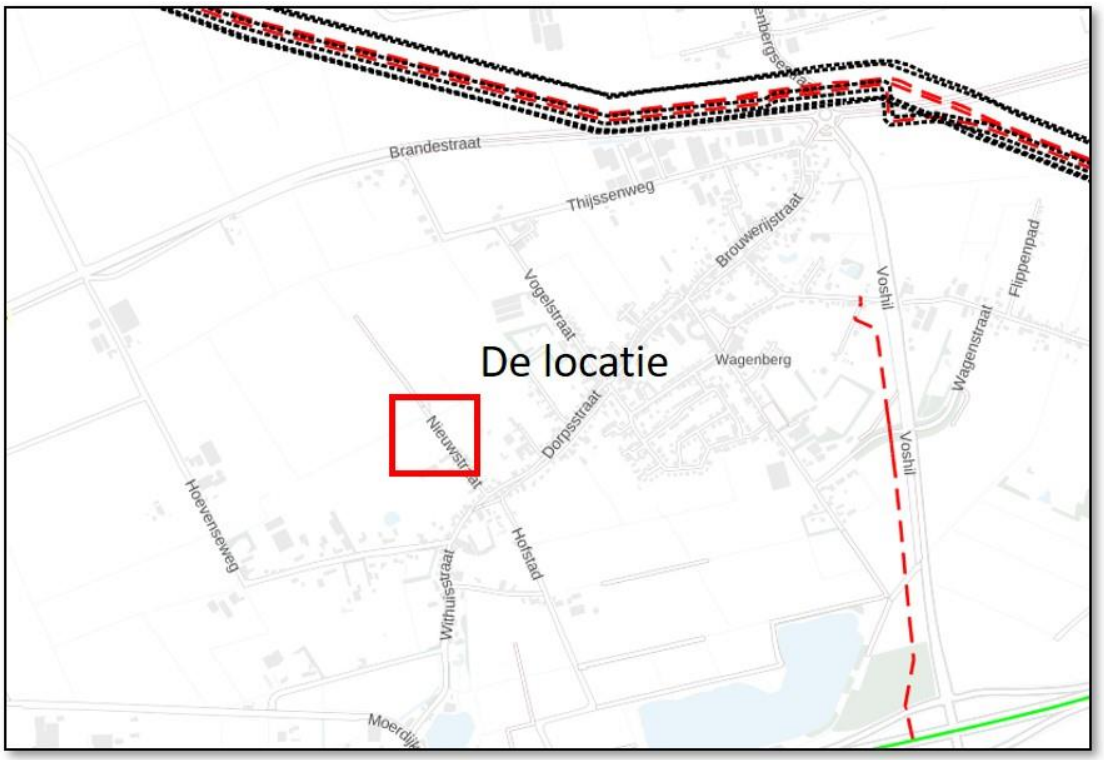
Inrichtingen
Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transport over wegen
De locatie ligt niet in het invloedsgebied van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen.

Transport over water
In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor
In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding
Op grond van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kunnen transportroutes op meer dan 200 meter van het plangebied buiten beschouwing blijven. Binnen een afstand van 200 meter van de planlocatie vindt geen transport van gevaarlijke stoffen per buis plaats.



Uitsnede risico kaart (bron: Risicokaart viewer/app/Risicokaart openbaar 7 januari 2019)

Zowel het transport van gevaarlijke stoffen over de A59, lpg-inrichtingen en het transport van gevaarlijke stoffen door de hogedruk transportleiding leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Zij liggen op grote afstand. Dit bestemmingsplan voegt kwetsbaar objecten aan het plangebied toe. Maar deze zijn gelegen buiten de invloedssfeer van de genoemde bronnen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Gezondheidsaspecten.

Er is verzocht om de gezondheidsaspecten ten aanzien van veehouderij en volksgezondheid in beeld te brengen doormiddel van de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0'. Door RenS advies is de Rapportage Woon- en leefklimaat opgesteld (bijlage 4). In paragraaf 2.3.5. van deze rapportage wordt op de toetsing aan de Woon- en leefklimaat volksgezondheid ingegaan.

Conclusie
Uit de omgevingsbewuste benadering ten aanzien van de cumulatie van endotoxinen kan worden geconcludeerd dat er vanuit veehouderij en volksgezondheid geen bezwaren zijn voor het toevoegen van gevoelige functies.

4.10 Waterhuishouding

Beleid provincie Noord-Brabant
Geldend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

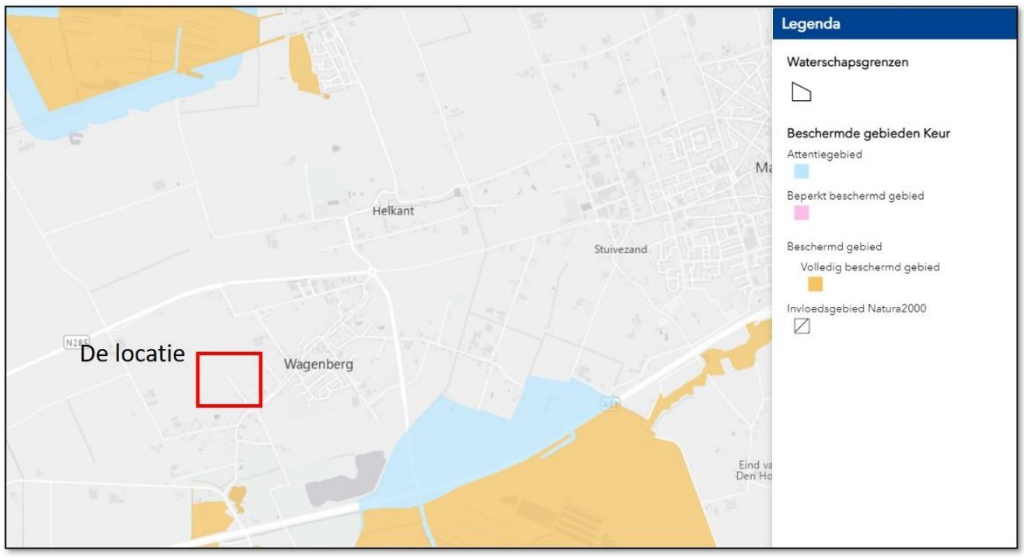
Beleid waterschap Brabantse Delta

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta.
De visie van het waterschap Brabantse Delta is vervat in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Hierin staan de doelstellingen en ambities van het waterschap. Het bestuur geeft hiermee de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat.

Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06
Daarbij dient de bodem van de voorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen.

Beleid gemeente Drimmelen
De zorgplicht voor stedelijk afvalwater is een gemeentelijke taak die is vastgelegd in de Wet milieubeheer. In het Water- en Rioleringsplan (WRP) Drimmelen (voor de periode 2018-2022) geeft de gemeente Drimmelen onder meer weer hoe zij invulling geeft aan haar zorgplichten voor de betreffende waterstromen. In bijlage 5 van het WRP zijn de voorwaarden en ontwerpeisen opgenomen die gelden voor ontwikkelingen, werkzaamheden of nieuwbouwlocaties. Ten aanzien van klimaatverandering staat hierin het volgende omschreven:
"In verband met de verwachtte klimaatverandering moet elke nieuwe voorziening doorgerekend worden met een regenwaterbelasting die overeenkomt met een bui 09 uit de Leidraad Riolering (29 mm in een uur). Hierbij mag geen water-op-straat optreden. Ook dient een doorkijk met bui 10 (36 mm in drie kwartier) te worden gegeven. Bij de ontwerpberekeningen van open waterbergingen (bijvoorbeeld wadi's) geldt dat deze niet mogen overstromen bij een belasting van bui T=100".

Beoordeling
Uit de kaarten behorend bij de Keur Waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is dus geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing.
Het plangebied is momenteel nagenoeg volledig onverhard. De verhardingstoename ten gevolge van de voorgenomen woningbouwontwikkeling is groter dan 500 m^2. Op basis van het beleid van het waterschap is aldus sprake van een retentievereiste.



Uitsnede Keurkaart met het plangebied(bron: [brabantsedelta.nl](), 2022)

Waterberging
De bodemkundige hoofdeenheid kan worden gekenmerkt als veldpodzolgronden (zandgronden); leemarm en zwak lemig fijn zand. Op basis van de wateratlas van de Provincie Noord-Brabant wordt het plangebied gekenmerkt als geschikt voor infiltratie.

De regionale grondwaterstromingsrichting van het eerste watervoerende pakket is overwegend noordwestelijk.
Voor het plangebied zijn geen representatieve peilbuisgegevens beschikbaar. Alle beschikbare peilbuizen zijn gelegen buiten de bebouwde kom op een minimale afstand van 1,1 km.
Conform de wateratlas van de provincie Noord-Brabant kent het buitengebied direct nabij het plangebied een grondwatertrap VI met een GHG gelegen rond de 80 cm-mv en de GLG dieper >120 cm-mv. Voor deze watertoets wordt uitgegaan van een GHG-situatie van 80 cm -mv.

Ten aanzien van het verhard oppervlak van de grote percelen (>400 m²) waarop de toekomstige woningen, toekomstige bijgebouwen, erfverhardingen en/of bestratingen gerealiseerd worden is de aanname gemaakt dat deze voor 50% verhard zullen zijn conform de Kennisbank Stedelijk Water (voorheen: Leidraad riolering).
Voor de middelgrote percelen (250 – 400 m²) waarop de toekomstige woningen, toekomstige bijgebouwen, erfverhardingen en/of bestratingen gerealiseerd worden is de aanname gemaakt dat deze voor 65% verhard zullen zijn.
Voor de kleine percelen (<250 m²) waarop de toekomstige woningen, toekomstige bijgebouwen, erfverhardingen en/of bestratingen gerealiseerd worden is de aanname gemaakt dat deze voor 85% verhard zullen zijn. Daarnaast wordt voor de paden en parkeerplaatsen met halfverharding uitgegaan van een verhardingspercentage van 100% verharding bij het bepalen van de bergingsopgave.

De totale oppervlakte toegevoegde verharding is:

Verharding openbaar gebied	
Oppervlakte verharding	
Stoep langs Nieuwstraat:	± 180 m2
Paden 1,5x 140	± 210 m2
Ruimte keermogelijkheid	± 160 m2
Parkeervakken	± 238 m2
	----------+
	± 788 m2

Verharding door woningen

12 Woningen met perceel < dan 250 => 85% van perceel oppv 1.843m2	± 1566 m2
	---------- +
Totaal	± 2.354 m2

De benodigd retentie is: toename verhard oppervlak x gevoeligheidsfactor x 0,06
Retentie = 2.354 x 1.x0,06= 141m3

De kaart 'Gevoeligheid piekafvoeren' van waterschap de Brabantse Delta weergeeft voor het plangebied een gevoeligheidsfactor van '1'. Op basis van deze rekenregel en de toename van het verhard oppervlak met 2.354 m² bedraagt de bergingseis 141 m³.



Opzet waterberging *(bron BB-ingenieurs bewerkt Bureaumarco)*

De waterberging bestaat uit twee delen; een wadi in het oostelijk deel van de zone van de landschappelijke overgang en een verdiept gedeelte van de centrale groenzone.
De wadi is 1,5m breed en 0,5 m diep over een lengte van 86 m en heeft een inhoud van 86 x 0,625 = 53,75 m³.
Een deel van de centrale groenzone (met een oppervlak 180 m2) wordt verdiept aangelegd en heeft een inhoud van 180x 0,5=90 m3. Dit maakt samen een berging van 143,75 m³
Zo is er in het plan voldoende bergingscapaciteit voor een bui van T is 100.

De k-waarde
Conform het gemeentelijk beleid dient het hemelwater op eigen perceel verwerkt te worden. De benodigde voorziening bij nieuwbouw dient 60 mm te kunnen verwerken. Dit kan middels infiltratie in de bodem of middels berging of compensatie in het oppervlaktewater.
Op basis van de bodemsamenstelling is oppervlakkige infiltratie mogelijk en kan het water hierdoor natuurlijk afvloeien naar de aanwezige watergangen voor de verdere verwerking.

Op de overgang naar het landschap wordt een greppel aangebracht die deze capaciteit kan bergen en zal infiltreren. De greppel/wadi heeft een capaciteit van 53,75 m³.
In de centrale groene ruimte is ruimte voor berging met een oppervlak van 180 m² met een bergingscapaciteit van 90 m³.
Voor de berekening van de Infiltratie is gerekend met een k waarde van leemarm en zwak lemig fijn zand gaan we uit 1 m/dag en omdat het een greppel is die de meeste tijd droog staat en daarom begroeid zal zijn met gras.

De leeglooptijd wordt bepaald conform de richtlijnen van de kennisbank riolering van Rioned (Infiltratieoppervlak en ledigingscapaciteit - RIONED (riool.net))
De leeglooptijd d.m.v. infiltratie in de ondergrond bedraagt derhalve:
Ieff=k rekenwaarde * A Infiltratie/ (24*10* A oppervlakte verhard)

$$i_{eff} = k * (F_{wand} * O_{wand} + F_{bodem} * O_{bodem}) / (24 * 10 * A_{opp})$$

waarin:

i_{eff}	=	ledigingscapaciteit	(mm/h)
k	=	doorlatendheid ondergrond	(m/dag)
O_{wand}	=	wandoppervlak	(m^2)
F_{wand}	=	factor equivalent wandoppervlak	(-)
O_{bodem}	=	bodemoppervlak	(m^2)
F_{bodem}	=	factor equivalent bodemoppervlak	(-)
A_{opp}	=	afvoerend oppervlak	(ha)

Leegloop tijd van de wadi
De I_{eff}=k (F_{wand}x oppv wand+ F_{bodem}x oppv bodem)/24x10xoppv
De I_{eff}= 1(0,4x129m2 + 1x86m2)/24x10x 0,2354=2,44mm/h
Ledigingstijd bedraagt: 60 mm: 2,44 mm/h = 24,5 h. (bij k-waarde 1 m/dag)

Wadi is bij een maximale vulling geledigd binnen 36 uur en voldoet hiermee aan de gewenste leeglooptijd.

Leegloop tijd van de berging in de centrale groen ruimte
De I_{eff}=k (F_{wand}x oppv wand+ F_{bodem}x oppv bodem)/24x10xoppv
De I_{eff}= 1(0,4x40,5m2 + 1x166 m2)/24x10x 0,23254=3,23mm/h
Ledigingstijd bedraagt: 60 mm: 3,23mm/h = 18,6 h. (bij k-waarde 1 m/dag)

De berging in de centrale groene ruimte is bij een maximale vulling geledigd binnen 36 uur en voldoet hiermee aan de gewenste leeglooptijd.

In de huidige situatie stroomt het regenwater dat op een deel van de Nieuwstraat, ter hoogte van de locatie, af in oostelijke richting op het perceel. Dit water, van de helft van de straat, zal in het plan worden opgevangen en worden afgevoerd naar de bestaande sloot aan de noordkant van het perceel.
In de civieltechnische uitwerking van het plan wordt dit verder uitgedetailleerd hoe het water kan worden afgevoerd en hoe voorkomen wordt dat de tuinen onderlopen.

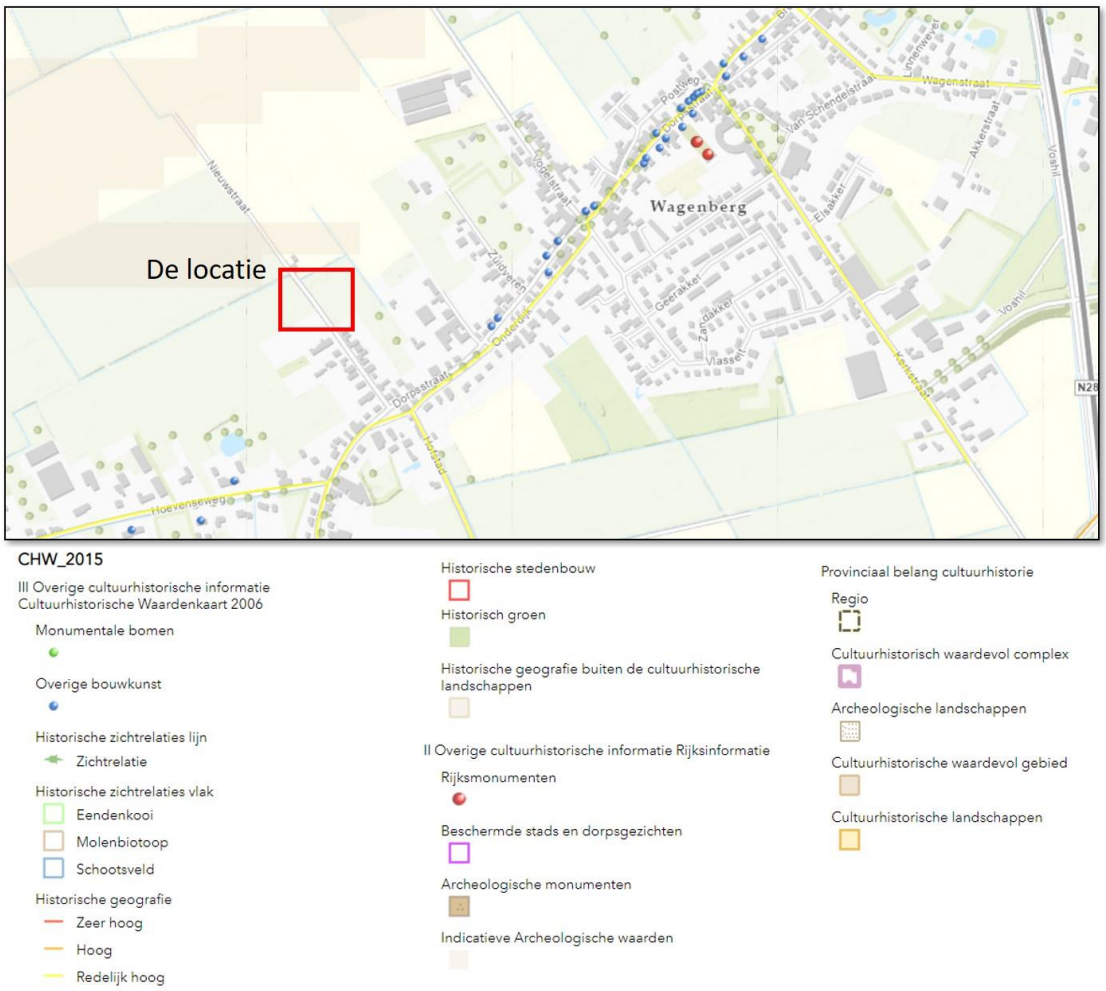
Riolering
Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijkerwijs wijzigen. Ten

aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater op het riool.
Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.
De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal op voorhand in overleg met de gemeente Drimmelen besproken moeten worden.
Door het bouwen met het woningbouwsysteem van THEBOXSYSTEM is er sprake van het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en blijft het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC achterwege.

Conclusie
Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. Het waterschap heeft op 22 augustus 2022 een positief wateradvies afgegeven.

4.11 Cultuurhistorie

Beleid provincie Noord-Brabant
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.
Het plangebied is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de ‘Baronie’. Uit de kaart blijkt dat de locatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol vlak of heeft geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen.



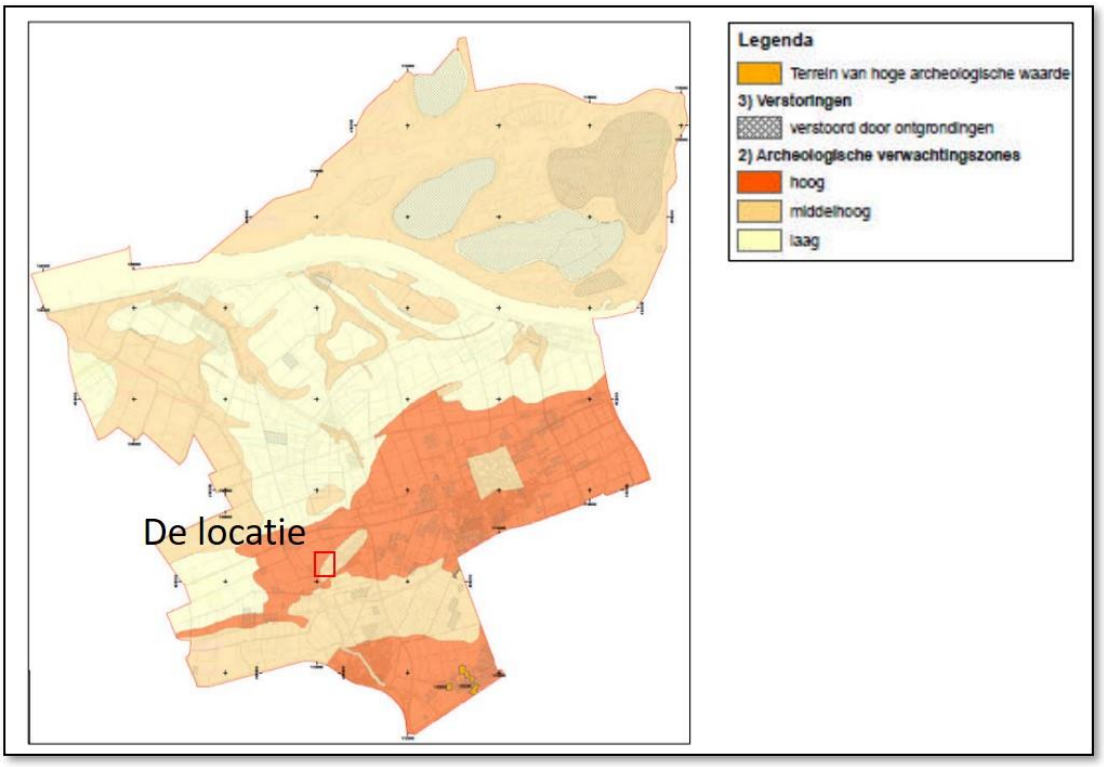
Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron provincie Noord-Brabant bewerkt Bureaumarco)

Conclusie
Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.12 Archeologie

Toetsingskader
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet.
Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten.

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. De gemeentelijke archeologische waardenkaart is in 2023 van een update voorzien.



Uitsnede uit de archeologische waarde kaart *(bron gemeente* Drimmelen bewerkt Bureaumarco)

Beoordeling
De locatie ligt in een zone met een hoge verwachting en binnen bestemmingsplan Buitengebied (2015) geldt Waarde – Archeologie 1. Er is een archeologische onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter -mv.

De locatie is onderzocht en vrijgegeven door Econsultancy. (Stiekema, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Nieuwstraat (ong.) te Wagenberg in de gemeente Drimmelen (Econsultancy 2013) (zie bijlage 6).
Als resultaten van het inventariserend veldonderzoek staat vermeld:
"Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat het bodemprofiel in het plangebied verstoord is tot een diepte van 1 meter –mv. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht en kan de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting voor archeologische resten worden bijgesteld naar laag voor alle perioden".

Conclusie
Archeologie is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.13 Duurzaamheidsparagraaf

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang zorg te dragen voor de instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en schade en overlast moet voorkomen worden. Zorgvuldige en goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hier invulling aan. Thema's daarbij zijn circulair bouwen, energietransitie, klimaatbestendigheid en vergroting biodiversiteit.

De gemeenteraad van Drimmelen heeft op 25 maart 2021 het 'Programma Duurzaamheid' vastgesteld. In dit programma staan vijf grote opgaven centraal, in lijn met de Nationale

Omgevingsvisie, de provinciale en de gemeentelijk omgevingsvisie: de duurzame Big Five van de gemeente Drimmelen. Het gaat om:

1. Natuur en biodiversiteit. In 2040 is de gemeente Drimmelen een krachtige blauwgroene motor waar natuur, de agrarische sector en recreatie centraal staan. De gemeente is in dit kader zuinig op de Biesbosch, realiseert ecologische verbindingszones en bevordert biodiversiteit.
2. Duurzaam mobiliteit. In 2040 zijn de zes kernen van de gemeente Drimmelen op een duurzame manier met elkaar en met de regio verbonden. Het aantal vervuilende verkeersbewegingen in de gemeente is dan fors teruggebracht, terwijl er een goede innovatieve infrastructuur tussen de verschillende dorpskernen ligt. In dit kader heeft de gemeente in 2025 emissieloos openbaar vervoer en doelgroepenvervoer en in 2030 duurzaam vervoer voor de gemeentelijke organisatie. Vóór 2028 wil ze minder, schonere en zuinigere verplaatsingen realiseren en langzaam verkeer bevorderen.
3. Klimaatadaptatie. Drimmelen is klimaatbestendig en waterrobuust in 2050: in Drimmelen heb je droge voeten en een koel hoofd. Doelstellingen op dit gebied zijn klimaatbestendig handelen vanaf 2020, vanaf 2020 in nieuwe gebieden waterneutraal bouwen bij een toename van verhard oppervlak van 500 m² of meer en de inzet op groene kernen. Conform het Waterbeleidsplan streeft de gemeente naar bovengrondse oplossingen om hemelwater op te vangen, in plaats van afvoeren via het riool.
4. Duurzaam ondernemen en circulariteit. In 2040 zit circulair handelen in het systeem van de gemeenschap. Grondstoffen worden maximaal hergebruikt. Afval wordt maximaal gescheiden en in feite wordt al het bedrijfs- en huishoudelijk afval gebruikt voor iets anders. Eén van de doelstellingen in dit kader is dat de bouw van nieuwe huizen en de ontwikkeling van openbare ruimtes in 2040 circulair gebeurt.
5. Energietransitie. De gemeente Drimmelen is in 2050 een volledig energieneutrale gemeenschap. In 2040 is ze al ver op weg om energieneutraal te worden. Doelstellingen in dit kader zijn:
    a. gemiddeld energielabel B voor alle woningen in 2021;
    b. nieuwbouw voldoet aan BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen);
    c. gemeentelijke gebouwen duurzaam maken: 49% CO_2-reductie in 2030 en 95% in 2050;
    d. energiebesparing openbare verlichting: 50% in 2030 ten opzichte van 2013;
    e. aardgasvrij in 2050;
    f. energiebesparing: 15% voor warmte tussen 2020-2030;
    g. opwek van duurzame energie;
        - opgave grootschalig zon op dak tot 2030: 26 GWh (ong. 25–30 ha);
        - op zoek naar innovaties: bijv. drijvende panelen op spaarbekkens Biesbosch;
    h. gezamenlijke energie-initiatieven zorgen voor verbinding tussen inwoners, bedrijven en maatschappelijke instanties
    i. onderwijs dat aansluit op werkgelegenheid, zoals in de energiesector.

Circulair bouwen

Voor het bouwen van gebouwen en het aanleggen van wegen en andere infrastructuur zijn grondstoffen nodig daarvan is slechts een beperkte voorraad aanwezig op aarde. Bovendien kost het winnen van grondstoffen veel energie en brengt vervuiling met zich mee. Door circulair te bouwen wordt ingezet op zo min mogelijk gebruiken van nieuwe grondstoffen en

het voorkomen van vervuiling door winning, transport en verwerking van de grondstoffen. Nederland wil in 2050 volledig circulair zijn.
Woningen op basis van THEBOXSYSTEM zijn behalve modulair ook circulair. De Boxen kunnen oneindig worden hergebruikt. Ze worden niet gerecycled maar refurbished. Een Box is gemaakt van hoogkwalitatief materiaal en gaat een leven lang mee, doordat de gebruikte materialen voor de woningen herbruikbaar zijn en de basismodules van het bouwsysteem zijn in het geheel herbruikbaar en hebben een minimale levensduur van 60 jaar.
Door de modulaire bouwwijze is de woning ook nog eenvoudig aanpasbaar (eenvoudig uit te breiden en ook weer compact te maken) en zo op een duurzame manier geschikt te maken aan de verschillende levensfase en behoeftes van de bewoners.

Energietransitie
Nederland moet omschakelen van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie om de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn te halen en om de uitstoot van CO2 drastisch te verminderen. Hiervoor zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie.
We zullen niet alleen andere vormen van energie opwek nodig hebben maar er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik.
De woningen van The BoxSystem kwalificeren zich voor het hoogste energielabel en voldoen uiteraard aan de Beng norm. Energie zal worden opgewekt middels zonnepanelen in combinatie met warmtepompen, in combinatie met intelligente leef- en klimaatsystemen dat maakt dit plan voor een sterk energieneutraal en klimaat adaptief karakter van de woningen zorgt.
Door het uitontwikkelde bouwsysteem dat op een seriematige manier in elkaar gezet wordt in de fabriek zijn de foutmarges laag, sluiten alle systemen goed op elkaar aan en voldoet het aan de hoogste duurzaamheidnormen en hoge isolatiewaarde.

Klimaatbestendigheid
Klimaatverandering heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers zijn heter en droger en winters zijn warmer en natter. De extremen in het weer zijn groter, langer periode van droogte en intensiever regenbouwen. Dit heeft effect op het woon-en leefklimaat door bijvoorbeeld hittestress en vraagt om goede voorzieningen. Door in de ontwikkeling rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.
In het plan is veel groen opgenomen en een voldoende robuuste waterberging, de hoeveelheid verharding is tot het minimum beperkt door gebruik te maken van de bestaande infrastructuur en voor een deel van de woningen parkeren op afstand in parkeer koffers te organiseren.
De collectieve groene ruimte en de landschappelijke overgangen in combinatie met de waterberging zorgen voor robuuste en bruikbare groenstructuren voor mens en dier. Door het effectieve en collectieve parkeren en een stelsel van langzaam verkeerspaden door het plan is de hoeveelheid verharding beperkt.
Doordat een woning in een fabriek worden gemaakt en binnen 1 dag wordt geplaatst en opgeleverd wordt er efficiënt omgegaan met materialen en is de CO2 uitstoot in de bouwperiode zeer beperkt t.o.v. van de traditioneel manier van bouwen. Door op deze woningen te ontwikkelen is (t.o.v. van de traditionele manier van bouwen met baksteen en beton ter plaatse op een bouwplaats) het gebruik van grondstoffen en energie in de bouwperiode beperkt, is de aantasting van de bodem door gebruikte funderingsmethode en het beperkt vastrijden van de grond minimaal en het gebruik van energie erg efficiënt. Door het circulaire karakter van de woningen ontstaat er tijdens het bouwen en het bewonen geen afval.

Vergroting biodiversiteit
De biodiversiteit, de verscheidenheid aan gebiedseigen soorten van planten en dieren staat onder druk. Behoud en versterking van de biodiversiteit is van groot belang voor het leven op aarde - inclusief de mens. Ontwikkelingen op kleine schaal kunnen ook bijdragen aan de versterking van de biodiversiteit.
De inrichting van de openbare ruimte is natuurinclusief doordat de afwisseling van verschillende type landschapselementen, zo ontstaan er verschillende Habitats voor verschillende diersoorten.
De overgang naar het landschap bestaat uit een afwisseling van bomen en struiken in combinatie met de greppel van de waterberging, deze is niet alleen geschikt voor vogels en kleine knaagdieren maar ook voor verschillende insecten en amfibieën.
Bij de keuze van de vegetatie binnen de woonbuurt wordt rekening gehouden met verschillende klimaatbestendige typen en soorten beplantingen met verschillende bloeitijden, vruchten, zaden en bladkleur. Daarnaast wordt rekening gehouden met de toepassing van streekeigen vegetatie. De centrale open ruimte en de verschillende schuil- en nestgelegenheden in en aan de gebouwen zorgen voor een vergroting van de biodiversiteit.
De menging van doelgroepen en de collectieve groenruimte zorgen voor meer sociale samenhang waardoor de verwachting is dat de verschillende bewoners hun eigen directe omgeving en de gezamenlijke omgeving ook natuurvriendelijk gaan gebruiken en onderhouden.

Het efficiënte energiesysteem per woning, de bouwwijze, de beperkte stikstof uitstoot tijdens het bouwproces, het circulaire karakter, de beperking van verharding en de inrichting van de openbare ruimte maken dat het plan een beperkte ecologische voetafdruk heeft en daarmee klimaat adaptief is.

4.14 Ecologie

Natuurgebieden

Toetsingskader
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.
De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling
Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de ‘Biesbosch’, welke is gelegen op een afstand van circa 6 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In deze situatie is er sprake van de realisatie van 12 woningen.
Op basis van de uitgevoerde berekening (RenS advies, Rapportage Stikstofdepositie Nieuwstraat ong. te Wagenberg, d.d. 6 oktober 2023, zie bijlage 8) kan geconcludeerd worden dat “Uit de Aerius stikstofdepositie berekeningen volgt dat de beoogde veranderingen niet bijdragen aan een toename van stikstofbelasting, die hoger is dan 0,00

mol/ha/jaar."

Conclusie
Voor het vaststellen en realiseren van het plan gelden met betrekking tot het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen.

Flora en fauna

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

Beoordeling
Door Brabant Eco is een Ecologische quickscan, Onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling, Rapportnummer: 2022-BE-0359, d.d. 2 juli 202, uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 7 bijgevoegd. De conclusie uit dit onderzoek is

- *De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.*
- *Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust- of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.*
- *In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura-2000 gebieden voor. Ook effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn er niet. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde.*
- *In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.*

Conclusie
Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig.
De zorgplicht is uiteraard altijd van toepassing.

4.15 Kabels en leidingen

Toetsingskader
De volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer[2].

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;

- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- 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[3].

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 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Planvorm

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende regels die van toepassing zijn op de aanwezige bestemmingen.

Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de geldende Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en bij de bestemmingsplan kern Wagenberg.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

5.2. Plansystematiek

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 verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels 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. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:
- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.3 Beschrijving van de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 van de regels: Bestemmingsregels

In voorliggend bestemmingsplan zijn de hierna te noemen bestemmingen opgenomen.

Groen

Een strook van 15 meter breed heeft de bestemming Groen gekregen. Door opname van deze strook wordt bewerkstelligd dat de verbinding met het landschap in stand blijft. 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.

Binnen deze bestemming is parkeren niet toegestaan. Ook de strook voor landschappelijke inpassing heeft de bestemming Groen.

Verkeer en verblijf
Het deel van het plangebied waar het parkeren is voorzien met de ontsluiting daarnaartoe krijgt de gronden de bestemming Verkeer en verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen
Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn 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. Het aantal woningen en de bestaande verkaveling moet worden gehandhaafd.

Met betrekking tot het bouwen is aangesloten bij de maximale mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Op de gronden is een gevellijn gelegd, conform het vigerende bestemmingsplan. Het gehele perceel achter de gevel is bestemd als bouwvlak. Hierin mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met een maximale hoogte van 7 meter.

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.

Hoofdstuk 3. Algemene regels
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.

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

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 overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels
In dit artikel zijn regels opgenomen over de te volgen procedure bij toepassing van de wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden.

Overige regels
In dit artikel is de parkeerregeling opgenomen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregel
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 “Nieuwstraat Wagenberg”.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande hoofdstukken, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). In het Bro (artikel 6.2.1.) is voorgeschreven voor welke type bouwplannen het verplicht is om kostenverhaal te plegen. Kostenverhaal kan op twee manieren, namelijk via het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) of, zoals in de praktijk het vaakst het geval is, via het privaatrechtelijke spoor (anterieure overeenkomst).

De beoogde ontwikkeling op de locatie betreft een private ontwikkeling door THE BOXSYSTEM.

De kosten van de ontwikkeling van dit project worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Er zullen aanpassingen aan het openbaar gebied plaatsvinden, zoals aanpassingen aan het riool. De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente, waarin ook een regeling m.b.t. de tegemoetkoming in planschade is opgenomen.

Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van eisen en regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid Wro niet noodzakelijk is, behoeft er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro te worden vastgesteld.

Gelet op bovenstaande is dit plan economisch uitvoerbaar.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft eerst afzonderlijke gesprekken met de direct aanwonenden, de bewoners van Nieuwstraat 18, 20 en 11, gevoerd. Vervolgens is er op 12 juli 2022 een informatieavond gehouden waarop het plan is toegelicht en omwonenden de mogelijkheid hadden om op de plannen te reageren.
Er zijn met name vragen gesteld over het verkeer, het parkeren, het aantal woningen, het idee van het woonerf, mogelijke wateroverlast. Deze vragen zijn op de avond beantwoord en ook de gestelde vragen op de ingediende reactieformulieren zijn achteraf beantwoord.
Op de avond waren de aanwezigen over het algemeen er mee eens dat er woningbouw op het perceel zou komen. Door een aantal aanwezigen werden kanttekeningen geplaatst bij het aantal woningen. Die vonden 12 woningen op het perceel te veel.
Van deze omgevingsdialoog is een verslag gemaakt, opgenomen als bijlage 9/9a.

7.2 Vooroverleg

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en de veiligheidsregio.

Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven, aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van opmerkingen van het Waterschap is de waterparagraaf (4.9) aangepast.

De provincie heeft aangegeven dat:

- “Wij verzoeken u nader te onderbouwen waarom dit een goede duurzame ontwikkeling is.”

Reactie: paragraaf 3.3. is aangevuld en er is de onderbouwing gegeven waarom dit een goede duurzame ontwikkeling is.

- “Wij hebben enkele bedenkingen bij de stedenbouwkundige opzet die in het plan wordt weergegeven.

Reactie: Over de stedenbouwkundige opzet van het plan is intensief overleg geweest tussen initiatiefnemer en gemeente. Deze opzet wordt als de juiste manier gezien als afronding van de bebouwing aan de Nieuwstraat met een goede relatie met het achterliggende gebied.

- Men inzicht wil in de berekening van de kwaliteitsverbetering Landschap.

Reactie: In paragraaf 3.3. is de landschappelijke inpassing beschreven. In de anterieure overeenkomst is de bijdrage uit dit plan vastgelegd.

De veiligheidsregio heeft aangegeven dat voldaan wordt aan de voorwaarde voor wat betreft de bluswaterwatervoorziening. Met betrekking tot de bereikbaarheid vraagt men aandacht voor de bereikbaarheid indien om wat voor reden ook de Nieuwstraat wordt geblokkeerd.
Reactie: Door het opnemen van een keermogelijkheid wordt de situatie in de straat al verbeterd. Indien er werkzaamheden plaatsvinden zal er rekening gehouden worden met het treffen van noodmaatregelen.

7.3 Zienswijzen

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend (reclamanten Provincie en groep bewoners (reclamant 2). Er is een Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Nieuwstraat Wagenberg opgesteld. Deze is als bijlage bij dit plan gevoegd. Op 27 maart 2024 heeft de hoorcommissie

ruimtelijke plannen een aantal indieners van zienswijzen gehoord. Het verslag is ook als bijlage bij dit plan gevoegd de volgende aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan.

- De toelichting is aangevuld met de aanvullende informatie en argumenten, waaronder de toetsing aan de artikelen 3.42 en 3.43 van de interim omgevingsverordening van de provincie.
- De onderwerpen duurzaamheid, energieopwekking, klimaatadaptatie en natuurinclusief zijn onderbouwd in een aparte paragraaf.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 BIJLAGEN

1. Aanmeldnotie Mer
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai
4. Rapportage Woon- en leefklimaat
5. Akoestisch onderzoek Nieuwstraat 20
6. Archeologisch bureauonderzoek
7. Ecologische Quick scan
8. Stikstofdepositie onderbouwing
9. Verslag omgevingsdialoog/ Presentatie
10. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
11. Verslag hoorcommissie ruimtelijke plannen