

ACCENT adviseurs



Bestemmingsplan Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan, Lage Zwaluwe

Toelichting

Gemeente Drimmelen

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan, Lage Zwaluwe
Auteur(s):	Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Drimmelen
Projectnaam:	BP Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan
Projectnummer:	22001
Datum:	18 augustus 2022
Status:	Concept
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing 6
1.3 Leeswijzer 9

2 Planvoornemen 10

2.1 Bestaande situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 15

3 Beleidskader 23

3.1 Nationaal beleid 23
3.2 Provinciaal beleid Noord-Brabant 27
3.3 Gemeentelijk beleid 31

4 Omgevingstoets 37

4.1 Bodem 37
4.2 Geluid 38
4.3 Luchtkwaliteit 39
4.4 Externe veiligheid 40
4.5 Geurhinder veehouderijen 44
4.6 Volksgezondheid 45
4.7 Bedrijven en milieuzonering 46
4.8 Milieueffectrapportage 50
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 50
4.10 Natuurwaarden 52
4.11 Watertoets 53

5 Juridische opzet 57

5.1 Algemeen 57
5.2 Bestemmingen 57

6 Haalbaarheid 58

6.1 Financiële haalbaarheid 58

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 58

Bijlagen

Bijlage 1: Actualiseert bodemonderzoek Olmhof - Plantsoen 22 te Lage Zwaluwe

Bijlage 2: Rapport verkennend bodemonderzoek Willibrorduslocatie

Bijlage 3: Wegverkeerslawaai onderzoek Olmhof

Bijlage 4: Wegverkeerslawaai Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 5: Standaard advies 2022 Drimmelen

Bijlage 6: 22001 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7: Stikstofdepositie onderzoek Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 8: AERIUS berekening stikstof

Bijlage 9: Quickscan natuurwetgeving Olmhof

Bijlage 10: Quickscan natuurwetgeving Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 11: Verslag omgevingsdialoog Olmhof

Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog Pastoor van Hooijdonklaan

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan, Lage Zwaluwe binnen de gemeente Drimmelen.

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Zwaluwe Ontwikkeling is voornemens om de locatie Olmhof te ontwikkelen. Tevens wil de gemeente Drimmelen de locatie Pastoor van Hooijdonklaan ontwikkelen. Beide initiatieven zijn gekoppeld in één bestemmingsplan. Op dit moment zijn beide locaties braakliggende terreinen. Beide locaties liggen in de kern Lage Zwaluwe binnen de gemeente Drimmelen. De locaties liggen op circa 95 meter van elkaar vandaan. Het doel is om reeds braakliggende terreinen binnen het stedelijk gebied te transformeren en zo meer passend te maken in de omgeving en tevens een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte.

Voor de locatie Olmhof zijn dertien levensloopbestendige woningen beoogd in samenwerking met potentiële bewoners. Voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan zijn vierentwintig woningen beoogd met verschillende typologieën en een gebouw voor een huisartsenpraktijk met apotheek. In paragraaf 2.2 wordt gedetailleerd ingegaan op het planvoornemen.

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

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties, beide gelegen in de kern Lage Zwaluwe. Figuur 1 geeft, op grote schaal, de ligging van het plangebied weer. De rode cirkel laat het plangebied zien.

Ligging plangebied grote schaal



Figuur 1: Ligging plangebied grote schaal

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. geeft de relatieve ligging van het plangebied weer. In het rood de plangebieden met locatie Olmhof (1.) en locatie Pastoor van Hooijdonklaan (huidige Willibrorduslocatie) (2.).

Figuur 3 en 4 geven de kadastrale percelen weer voor de beide deelgebieden. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.385 m² voor Olmhof en circa 8.097 m^2 voor Pastoor van Hooijdonklaan. Voor de locatie Olmhof zijn de kadastrale percelen sectie I, nummers 3579 en 2338 (gedeeltelijk).



Figuur 2: Kadastrale situatie Olmhof

Voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan zijn de kadastrale percelen sectie I, nummers 3888 en 4612 (gedeeltelijk).



Figuur 3: Kadastrale situatie Pastoor van Hooijdonklaan

1.3 Leeswijzer

Na bovenstaande inleiding wordt in hoofdstuk twee het plan nader toegelicht. In hoofdstuk drie wordt een beschrijving gegeven van het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk vier vindt een verantwoording plaats ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk vijf is de juridische opzet terug te vinden en hoofdstuk zes behandelt de haalbaarheid van het plan.

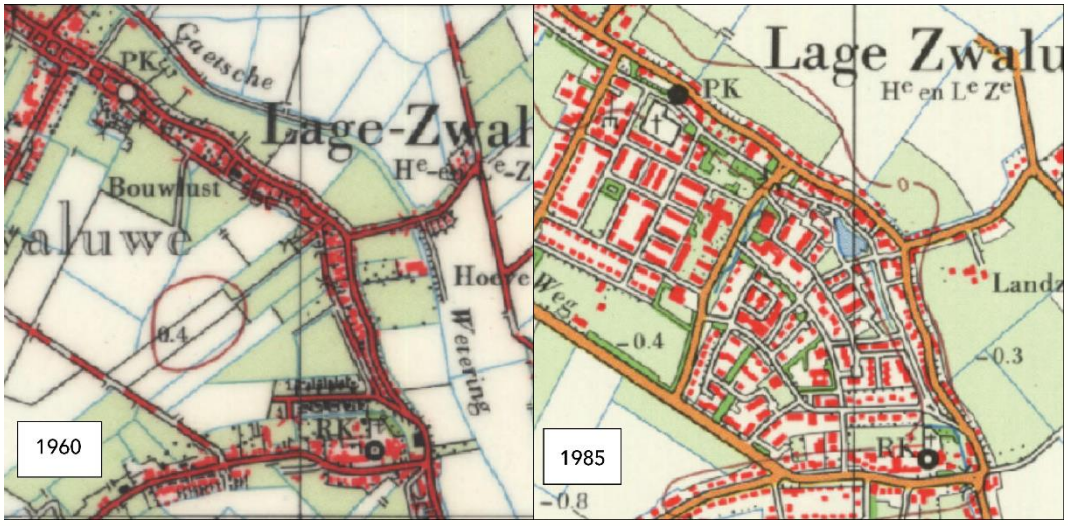
2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke analyse

De beide planlocaties liggen in het stedelijk gebied van Lage Zwaluwe. Om Lage Zwaluwe te bereiken zijn vier hoofdontsluitingswegen te identificeren: de Loonsedijk, de Groenendijk, de Amerweg en de Zwaluwsedijk. Verder ligt Lage Zwaluwe aan het water, het ligt op de plek waar meerdere rivieren samenkomen om het Hollands Diep te vormen. Lage Zwaluwe ligt daarom ook nog net binnen de provincie Noord-Brabant. Ten slotte ligt er ten noorden van Lage Zwaluwe een groot Natura-2000 gebied een nationaal park genaamd De Biesbosch.

De kern Lage Zwaluwe is historisch gezien vooral bebouwd langs twee historische linten: Plantsoen en Dorpsstraat. In onderstaande afbeelding is te zien dat er binnen de kern vanaf 1980 grote stedelijke ontwikkelingen, opschaling woningen en inwoners, heeft plaatsgevonden. In 1960 was er nog geen bebouwing aanwezig.



Figuur 4: Topo tijdreis Lage Zwaluwe

De bebouwing langs de historische linten kenmerkt zich door individuele panden op eigen percelen die in de loop van de jaren organisch gegroeid zijn langs belangrijke wegen in de omgeving van Lage Zwaluwe. De panden dateren uit verschillende periodes (vanaf 1800) en er is daarom sprake van een afwisselend straatbeeld. Onderstaande afbeeldingen geven een illustratie van het afwisselend straatbeeld.



Figuur 5: Impressiebeelden lintbebouwing

Tot 1997 maakte Lage Zwaluwe onderdeel uit van de gemeente Hooge en Lage Zwaluwe. Na 1997 is Lage Zwaluwe samen met Terheijden, Made en Drimmelen samengevoegd tot de nieuwe gemeente Made. De gemeente Made is daarna hernoemd tot de gemeente Drimmelen.

Beide locaties zijn gelegen in het stedelijk gebied van Lage Zwaluwe. De locatie Olmhof is gelegen direct achter de historische lintbebouwing van de straat Plantsoen. De locatie Pastoor van Hooijdonklaan is gelegen in een wijk die medio 1980 gebouwd is. Figuur 6 geeft de ligging van beide locaties weer.



Figuur 6: Vogelvlucht ligging deelgebieden

Olmhof

De locatie Olmhof ligt achter de historische lintbebouwing van de straat Plantsoen, in het overgangsgebied van historische lintbebouwing naar grootschalige planmatige uitbreidingswijken. De locatie is volgens historische bronnen altijd onbebouwd geweest. De directe omgeving van Olmhof kenmerkt zich door enerzijds historische lintbebouwing en anderzijds planmatige woningen. Het algemene beeld is dat de woningen rond Olmhof vooral grondgebonden zijn met één á twee bouwlagen met een zadeldak. De woningen zijn verdeeld in meerdere typologieën waaronder rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. In onderstaande afbeeldingen zijn impressies van de bebouwing in de omgeving weergegeven.



Figuur 7: Vierluik straatbeelden omgeving Olmhof

De locatie Olmhof wordt ten westen ontsloten door een straat met dezelfde naam. Ten zuidoosten van de planlocatie zijn een aantal kleinschalige maatschappelijke voorzieningen aanwezig, gebundeld in een buurthuis en een kerk. Ten oosten aan het plangebied ligt een begraafplaats. Ten slotte is er een klein pompstation gelegen op circa 90 meter ten zuidwesten van het plangebied. Binnen het plangebied is enkel een grasveld gelegen. Ten zuiden van het plangebied staat een loods en een schuur, deze objecten worden gesloopt.

Pastoor van Hooijdonklaan

Op dit moment is de locatie Pastoor van Hooijdonklaan een groot grasveld in de kern Lage Zwaluwe. Dit grasveld is het restant van de sloop van de oorspronkelijke bebouwing in 2013. Tot 2013 heeft er een basisschool gestaan op de locatie. Deze school had de naam Willibrordus. Sinds 2013 is er geen permanente invulling gedaan op de locatie. Figuur 8 geeft de voormalige school weer.



Figuur 8: Voormalige bebouwing locatie Pastoor van Hooijdonklaan

De omgeving rond deze deellocatie kenmerkt zich in zijn verschijningsvorm deels door dezelfde type bebouwing als bij de Olmhof. De leeftijd van de bebouwing in de omgeving is recenter dan bij de locatie Olmhof. De uitzondering hierop is de supermarkt gelegen ten westen van het plangebied. De woningen die aanwezig zijn in de omgeving zijn vooral grondgebonden woningen met één á twee bouwlagen en zadeldak. De woningen zijn veelal in woonhofjes gesitueerd met 30 km/uur wegen. In onderstaande afbeeldingen zijn impressies van de bebouwing in de omgeving weergegeven.



Figuur 9: Vierluik sfeerbeelden omgeving Pastoor van Hooijdonklaan

De locatie Pastoor van Hooijdonklaan wordt ten oosten ontsloten door de Pastoor van Hooijdonklaan. De voormalige basisschool die in het plangebied lag had ook het adres Pastoor van Hooijdonklaan 4. Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied zijn grondgebonden woningen gelegen. Ten westen van de locatie is een Jumbo supermarkt gelegen met omliggende parkeervoorziening.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bouwplan

Olmhof

Voor de locatie Olmhof is een ontwerp van totaal dertien levensloopbestendige woningen opgesteld, in Figuur 10 is een impressie voor het ontwerp weergegeven. De woningen zullen ontsloten worden via de Olmhof die direct ten westen van de planlocatie loopt. De woningen worden gesitueerd in een groen woonhofje waarbij een samenhangend geheel met de omgeving wordt beoogd. De woningen krijgen een gebruiksoppervlakte (GBO) van circa 105 - 115 m^2. Ten slotte is er binnen het plangebied circa 680 m^2 openbaar groen aanwezig waarvan een groot gedeelte een gemeenschappelijke invulling krijgt. Voor een impressie van het planvoornemen wordt verwezen naar Figuur 11.



Figuur 10: Impressie ontwerp Olmhof



Figuur 11: Impressie vogelvlucht beoogde ontwikkeling Olmhof

Pastoor van Hooijdonklaan

Voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan worden totaal vierentwintig woningen gepland in drie woonblokken en typologieën en een huisartsenpraktijk met bijbehorende apotheek, in Figuur 12 is het stedenbouwkundige ontwerp weergegeven. De woningen zijn verdeeld in drie typologieën. Ten eerste zijn er tien rug-aan-rug woningen beoogd in het zuidoosten van het plangebied. Deze woningen beschikken over een voortuin en twee bouwlagen. Ten tweede zijn er acht starterwoningen beneden-boven beoogd in het noorden van het plangebied. Dit betekent dat er vier woningen op de begane grond en vier woningen op de eerste verdieping komen. Deze woningen zijn beperkt in oppervlakte en daarom zeer geschikt voor starters. Ten slotte zijn er zes patiowoningen gepland in het westen van het plangebied. Deze woningen hebben één bouwlaag met gedeeltelijke opbouw. Direct aangrenzend van het bouwblok voor de patiowoningen is een maatschappelijke functie gepland. Dit betreft een huisartsenpraktijk met apotheek, dit gebouw heeft een totale oppervlakte van circa 500 m^2 met meerdere (multifunctionele) behandelkamers.



Figuur 12: Stedenbouwkundig ontwerp Pastoor van Hooijdonklaan

2.2.2 Verkeer en parkeren

Voor het berekenen van de parkeeropgave is de gemeentelijke parkeernota 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018 – 2028'' gehanteerd. Voor de parkeernormen sluit de gemeente aan bij de meest actuele landelijke parkeerkencijfers van het CROW. Deze zijn te vinden in de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren'. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

De gegeven typologieën van levensloopbestendige woning, rug-aan-rug woning, starterswoning bebo en patiowoning zijn niet opgenomen in deze publicatie. Voor de typologie levensloopbestendige woning wordt de typologie van tussen/hoekwoning gehanteerd, deze heeft een kencijfer van twee parkeerplaatsen per woning. Voor de typologieën rug-aan-rug woning, patiowoning wordt de typologie van tussen/hoekwoning gehanteerd. De beoogde doelgroepen voor de ontwikkeling zijn starters en senioren, daarom wordt geacht dat de parkeernorm van een tussen/hoekwoning hier passend is. De parkeernorm per woning voor deze typologie is twee parkeerplaatsen. Voor de starterswoningen bebo wordt de typologie appartement, koop, goedkoop gehanteerd. Deze heeft een parkeernorm van 1,6 plaatsen.

Parkeren Olmhof

Onderstaande tabel bevat de berekening van de parkeerbehoefte.

type woning	aantal	kencijfer (p.p/woning	Parkeeropgave (p.p totaal)
Tussen/hoekwoning, koop	13	2	26
totaal	**13**	-	**26**

Het planvoornemen leidt tot een parkeeropgave van afgerond 26 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er reeds 5 langsparkeerplaatsen aanwezig aan de Olmhof. Deze 5 parkeerplaatsen worden vervangen door vijf haakse parkeerplaatsen op dezelfde locatie. De totale parkeeropgave van het plan is vervolgens (26 + 5) 31 parkeerplaatsen.

Voor de invulling van de parkeeropgave worden totaal 31 parkeerplaatsen beoogd in het planvoornemen. Er worden 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 21 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Hierdoor is de parkeeropgave en compensatie ingepast binnen het planvoornemen.

Parkeren Pastoor van Hooijdonklaan situatie huisarts

Onderstaande tabel bevat de berekening van de parkeerbehoefte.

type woning	aantal	kencijfer (p.p/woning	Parkeeropgave (p.p totaal)
Tussen/hoekwoning, koop	16	2	32
Appartement, koop, goedkoop	8	1,6	12,8
totaal	**24**	-	**44,8**

Het planvoornemen leidt tot een parkeeropgave van de woningen van afgerond 45 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 7 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Tevens is er een huisartsenpraktijk met apotheek beoogd in het plangebied. De huisartsenpraktijk kent een kengetal vanuit het CROW met een gemiddelde van 3,25 parkeerplaatsen per behandelkamer. In geval van de apotheek wordt er gerekend met een parkeeropgave van 3,35 plaatsen voor de totale apotheek. Voor de huisartsenpraktijk worden vier behandelkamers aangehouden. Dit resulteert in de volgende opgave voor de maatschappelijke functie

type functie	aantal	kencijfer	Parkeeropgave (p.p totaal)
Huisartsenpraktijk	4 behandelkamers	3,25 per behandelkamer	13
Apotheek	1	3,35	3,35
totaal	-	-	16,35

Dit resulteert in een afgeronde parkeeropgave van 17 parkeerplaatsen voor de maatschappelijke functie.

Totaal is de parkeeropgave voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan (45 + 16,35) afgerond 62 parkeerplaatsen. Echter vanwege het feit dat alle parkeerplaatsen openbaar gerealiseerd worden is de mogelijkheid van dubbelgebruik toe te passen. De functies van woningen en medisch (waaronder huisarts valt) kennen namelijk verschillende aanwezigheidspercentages die in onderstaande tabel zijn weergegeven.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	zaterdag
Won bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%
Won bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%
Medisch	100%	75%	10%	0%	10%	10%
Won bewoners	19	19	34,2	38	30,4	22,8
Won bezoekers	0,7	1,4	5,6	0	4,9	4,2
Medisch	17	12,75	1,7	0	1,7	1,7
	36	33,15	41,5	38	37	28,7
Totaal; afgerond	37	34	42	38	37	29

In de tabel is te zien dat het maatgevend moment de werkdagavond betreft waarbij 42 parkeerplaatsen benut worden. Dit resulteert in een parkeeropgave van 42 parkeerplaatsen voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan. In het planvoornemen is de aanleg van minimaal 42 parkeerplaatsen voorzien waardoor de parkeeropgave voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan sluitend is.

Parkeren Pastoor van Hooijdonklaan situatie wonen

Indien de beoogde invulling van de huisartsenpraktijk met apotheek geen doorgang vindt, wordt het aantal patiowoningen (typologie 'Tussen/Hoekwoning') met maximaal vier woningen uitgebreid. Hierdoor vindt er geen dubbelgebruik meer plaats. Onderstaande tabel bevat de berekening voor de parkeerbehoefte voor deze variant.

type woning	aantal	kencijfer (p.p/woning	Parkeeropgave (p.p totaal)
Tussen/hoekwoning, koop	20	2	40
Appartement, koop, goedkoop	8	1,6	12,8
totaal	28	-	52,8

Het planvoornemen in deze variant leidt tot een parkeeropgave van de woningen van afgerond 53 parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie Olmhof

Onderstaande tabel bevat de berekening van de verkeersgeneratie.

type woning	aantal	gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Tussen/hoekwoning, koop	13	7,4	96,2
totaal	13	-	96,2

Het planvoornemen leidt tot een verkeersgeneratie van afgerond 97 verkeersbewegingen per etmaal. 97 verkeersbewegingen is een verwaarloosbaar aantal parkeerbewegingen op de reeds aanwezige ontsluiting rond het deelgebied en daarom wordt geacht dat dit geen belemmeringen vormt.

Verkeersgeneratie Pastoor van Hooijdonklaan situatie huisarts

Onderstaande tabel bevat de berekening van de verkeersgeneratie.

type woning	aantal	gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Tussen/hoekwoning, koop	16	7,4	118,4
Appartement, koop, goedkoop	8	6	48
totaal	**24**	-	**166,4**

Het planvoornemen leidt tot een verkeersgeneratie van afgerond 167 verkeersbewegingen per etmaal voor de woningen.

Tevens is er een huisartsenpraktijk met apotheek beoogd in het plangebied. De huisartsenpraktijk kent een kengetal vanuit het CROW met een gemiddelde van 28,3 mvb per etmaal per behandelkamer. In geval van de apotheek wordt er gerekend met een verkeersgeneratie voor de totale apotheek, te weten 142 mvb per etmaal. Rekening houdend met de grootte van de huisartsenpraktijk wordt geacht dat vier behandelkamers een reëel aantal is. Dit resulteert in de volgende verkeersgeneratie voor de maatschappelijke functie.

type functie	aantal	gemiddeld kencijfer (mvb per etmaal)	verkeersgeneratie (mvb per etmaal)
Behandelkamers huisarts	4	28,3	113,2
Apotheek	1	142	142
totaal	-	-	**255,2**

Het planvoornemen leidt tot een verkeersgeneratie van afgerond 256 verkeersbewegingen per etmaal voor de maatschappelijke functie.

Totaal is de verkeersgeneratie voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan (166,4+255,2) afgerond 422 verkeersbewegingen per etmaal met de situatie huisarts. 422 verkeersbewegingen is een verwaarloosbaar aantal verkeerbewegingen op de reeds aanwezige ontsluiting rond het deelgebied en daarom wordt geacht dat dit geen belemmeringen vormt.

Verkeersgeneratie Pastoor van Hooijdonklaan situatie wonen

Indien de beoogde invulling van de huisartsenpraktijk met apotheek geen doorgang vindt, wordt het aantal patiowoningen (typologie 'Tussen/Hoekwoning') met maximaal vier woningen uitgebreid. Hierdoor vindt er geen dubbelgebruik meer plaats. Onderstaande tabel bevat de berekening voor de parkeerbehoefte voor deze variant.

type woning	aantal	gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Tussen/hoekwoning, koop	20	7,4	148
Appartement, koop, goedkoop	8	6	48
totaal	28	-	196

Totaal is de verkeersgeneratie voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan afgerond 196 verkeersbewegingen per etmaal in de situatie wonen. Dit is lager dan wanneer de situatie met huisarts/apotheek plaats zou vinden. 196 verkeersbewegingen is een verwaarloosbaar aantal verkeerbewegingen op de reeds aanwezige ontsluiting rond het deelgebied en daarom wordt geacht dat dit geen belemmeringen vormt.

Ontsluiting Olmhof

Voor de ontsluiting van Olmhof wordt een woonhof beoogd met een doodlopende straat die de dertien woningen ontsluit. Deze doodlopende straat sluit aan op de Olmhof die weer aansluit op Plantsoen en Koning Gustaaf Adolfstraat

Ontsluiting Pastoor van Hooijdonklaan

Voor de ontsluiting van Pastoor van Hooijdonklaan wordt een doorlopende straat beoogd die loopt vanaf de Overijssellaan tot en met de Koning Gustaaf Adolfstraat die het plangebied ontsluit. Deze weg krijgt tevens een ontsluiting ter hoogte van de parkeervoorziening van de supermarkt op de Pastoor van Hooijdonklaan.

2.2.3 Groen

Binnen het planvoornemen is veel aandacht besteed aan openbaar groen deels voortkomend uit het groenbeleid van de gemeente Drimmelen (zie paragraaf 3.3.5). De woningen worden gebouwd in een groene omgeving die bijdraagt aan de kwaliteit van wonen in het plangebied. Voor de locatie Olmhof wordt een openbaar groene zone gecreëerd met ruimte voor recreatie en buitenleven. De potentiële bewoners zullen een rol vervullen waarin zij mee gaan denken over de leefbaarheid en inrichting van deze groene zone. Voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan worden de bouwblokken volledig omsloten door groene zones en tevens wordt de bestaande groenstructuur in de omgeving versterkt door de aanplant van nieuwe bomen.

3 Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
J Beperken van klimaatverandering.
K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO_2-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.
L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).

O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

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

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Conclusie

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Conclusie

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

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Analyse

Het planvoornemen omvat de bouw van 37 woningen verdeeld over twee locaties. Hierdoor kan deze aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door de rijksoverheid vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met 37 woningen. Hierdoor is deze ontwikkeling wel ladderplichtig en zal een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing uiteengezet worden voor de beoogde ontwikkeling.

Ter verantwoording van de kwantitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen, wordt gebruik gemaakt van de cijfers die voortkomen uit 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' van de provincie Noord-Brabant. Uit deze cijfers is af te leiden dat de bevolking binnen de provincie tussen 2020 en 2040 verwacht wordt toe te nemen met 230.535 inwoners.

De hogere bevolkingsgroei leidt, tezamen met de vergrijzing en de individualisering, tot een sterke groei van het aantal huishoudens. Hiermee groeit ook de behoefte aan woningen en specifiek wonen voor de oudere doelgroep. In de periode 2020 tot 2040 zal de woningvoorraad in Noord-Brabant met ruim 182.895 woningen toe moeten nemen, om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen en de bestaande woningtekorten terug te dringen.

Voor de regio West-Brabant waar de gemeente Drimmelen onderdeel van uitmaakt, is tevens een bevolkingsgroei te zien in de prognose. De bevolkingsgroei in West-Brabant wordt voorspeld op 40.145 inwoners in de periode van 2020 tot 2040. De subregio Breda e.o. waarbinnen Drimmelen valt, is tevens een bevolkingsgroei te zien van 28.035 inwoners in de periode van 2020 tot 2040.

Specifiek voor de gemeente Drimmelen is geprognosticeerd dat de woningvoorraad in de gemeente toeneemt van 11.760 woningen in 2020 naar 12.735 woningen in 2040. Dit resulteert in een netto toe te voegen woningvoorraad van 975 woningen. De beoogde toekomstige plan situatie past binnen de vastgelegde normen op kwantitatief niveau.

Ter verantwoording van de kwalitatieve behoefte voor de realisatie van de woningen wordt gekeken naar vigerende beleidsstukken op het gebied van wonen. De beoogde planontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied en betreft een transformatie van reeds braakliggende locaties. Tevens wordt het planvoornemen getoetst aan het gemeentelijke programma wonen in paragraaf 3.3.3.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid Noord-Brabant

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant.
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

Daarnaast heeft de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant in voorbereiding. Deze paragraaf bevat een algemene beoordeling aan het nieuwe beleid.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

Vernieuwende samenwerking

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

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.
In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie paragraaf 2.1). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

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

Analyse

De gemeente Drimmelen heeft op 10 maart 2022 een Programma Wonen vastgesteld. Met voorliggend planvoornemen wordt voorzien in de woonbehoefte van de gemeente Drimmelen waarin zowel voor de doelgroep jong als oud duurzame woningen worden gerealiseerd. De nieuwe woningen zijn gasloos en worden bijna energieneutraal opgeleverd. Tevens wordt voldaan aan de gestelde groennorm van 50 m^2 per nieuw te realiseren woning en wordt met de inrichting van het plangebied de biodiversiteit bevorderd. Ten slotte worden een groot aantal woningen toekomstbestendig ingericht waar zorg op maat gecombineerd kan worden.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. De initiatiefnemer 'Zwaluwe ontwikkeling' heeft hiervoor een omgevingsdialoog gevoerd op 12 juli 2022 voor de locatie Olmhof. Op 20 juli 2022 heeft de gemeente voor de locatie Pastoor van Hooijdoncklaan een informatieavond georganiseerd. De resultaten van de omgevingsdialogen wordt opgenomen in paragraaf 6.2.

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

De hoofdopgaven

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

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

Analyse

ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen worden gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.

ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.

ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding en leidt daarom niet tot een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
De beschikbaarheid van goede woningen in een prettige leefomgeving draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 37 nieuwe woningen.

Conclusie

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

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 16 november 2021) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

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

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

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het stedelijk gebied, landelijke kern. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen binnen stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat de ontwikkeling een duurzame stedelijke ontwikkeling is. In 3.1.4 wordt door middel van de Ladder een uiteenzetting geschetst op kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de ontwikkeling. In het kader van duurzame stedelijke ontwikkeling wordt voldaan doordat er een veilige en gezonde leefomgeving gecreëerd wordt met veel aandacht voor openbaar groen, behoefte van doelgroepen en aardgasloos wordt gebouwd.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.
- Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

1 Zorgvuldig ruimtegebruik
  Het planvoornemen betreft een vorm van inbreiding, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.
2 Toepassing lagenbenadering
  Paragraaf 2.1 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.
3 Meerwaardecreatie
  Het planvoornemen omvat de invulling van braakliggend terrein binnen bestaand bebouwd gebied. De invulling met woningen ruimtelijk en functioneel past beter op deze locatie, in aansluiting op een bestaande woonbuurt.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV hoeven uitsluitend ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het planvoornemen betreft een locatie in het stedelijk gebied, waardoor de kwaliteitsverbetering van het landschap achterwege kan blijven.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drimmelen

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

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

Specifiek voor het thema wonen binnen Lage Zwaluwe wordt gesteld dat de kern een woonkern is met goede basisvoorzieningen. De wijken zijn gevarieerd vormgegeven met voornamelijk grondgebonden woningen.

Analyse

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 37 woningen ten behoeve van starters en ouderen. Verder wordt er veel aandacht in het stedenbouwkundige ontwerp besteed aan de groene omgeving binnen het plangebied. In het deelgebied Pastoor van Hooijdonklaan wordt een kleine maatschappelijke voorziening opgenomen om een nieuwe huisartsenpraktijk met apotheek mogelijk te maken. Ten slotte worden alle woningen gasloos en energiezuinig gebouwd om bij te dragen aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Bij de nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte zal eveneens aandacht zijn voor natuurinclusiviteit en klimaatadaptitiveit.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Omgevingsvisie Drimmelen

3.3.2 Structuurvisie 2033 gemeente Drimmelen

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

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

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

De kern Lage Zwaluwe wordt gezien als een kansrijk woonmilieu. Op de visiekaart is tevens afgebeeld dat het gebied waarbinnen de planlocatie valt wordt gezien als woongebied.

Het behoud van maatschappelijke voorzieningen staat onder druk in de gemeente. Het is voor de sociale binding en daarmee de leefbaarheid belangrijk dat iedere kern een ontmoetingsplek heeft. Dit geldt tevens ook voor ouderen. Voorzieningen kunnen profiteren van elkaars nabijheid, waardoor het beleid zich richt op concentratie van voorzieningen in een goed bereikbare centra met daarbij voldoende gratis parkeerplaatsen. De gemeente streeft naar een combinatie van een ontmoetingsplek/dagopvang voor ouderen in iedere kern. De gemeente geeft de voorkeur voor nieuwe sociaal-maatschappelijke functies in de bestaande kerkgebouwen. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol.

Analyse

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 37 woningen ten behoeve van starters en ouderen conform de wensen van de structuurvisie. Tevens wordt er in het deelgebied Pastoor van Hooijdonklaan een maatschappelijke voorziening beoogd in de vorm van een huisartspraktijk met apotheek. Deze voorziening kan profiteren van de nabijheid van de supermarkt aan de andere kant van de weg en visa versa. Dit gebeurt door de bundeling van functies, mensen kunnen hun bezoeken combineren. Tevens wordt de plek meer een ontmoetingsplek, is er meer sociale controle en wordt de plek een levendig punt binnen de wijk. Ten slotte wordt er aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied door middel van de opzet van de woningen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Structuurvisie 2033 gemeente Drimmelen.

3.3.3 Woningbouwprogramma 2019 – 2024 Woningbouw in de versnelling

Met de nota is aan de hand van een omschrijving van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid de planning van de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Drimmelen bepaald voor de periode tot en met 2024. Hierbij is rekening gehouden met gewijzigd landelijk en provinciaal beleid en trends als vergrijzing, ontgroening en het afvlakken van de bevolkings- en huishoudensgroei.

In de woningbouwplanning tot en met 2024 wordt ingezet op de bouw van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied en herstructurering en transformatie van vrijkomende percelen. Het benutten van uitbreidingslocaties zou na 2024 plaatsvinden. Versnelling in de woningbouw is gewenst en de vraag op de Drimmelense woningmarkt is groot.

Voor de gemeente Drimmelen zijn door de provincie Noord-Brabant prognoses opgesteld. Deze gaan uit van een uitbreiding van de woningvoorraad voor de langere termijn met circa 900 woningen in de gemeente Drimmelen.

Analyse

De locatie Pastoor van Hooijdonklaan wordt specifiek benoemd als ontwikkellocatie en daarom wordt geacht dat deze ontwikkeling wenselijk is. De locatie Olmhof behoort tot een kleine ontwikkeling en vanuit de gemeente Drimmelen is er reeds ingestemd met deze ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Woningbouwprogramma 2019 – 2024 Woningbouw in de versnelling.

3.3.4 Duurzaamheidsvisie 2040

Het gemeentebestuur van Drimmelen wil het voortouw nemen in het kader van duurzaamheid en hecht groot belang aan het realiseren van duurzaamheid binnen de gemeente en heeft hiervoor de Duurzaamheidsvisie 2040 vastgesteld. De visie is in samenwerking met externe partners tot stand gekomen en geschreven als leidraad. De visie geeft een lang termijn beeld van een duurzame gemeente Drimmelen. Voor de bebouwde omgeving gelden dat bij nieuwbouwprojecten de volgende duurzaamheidsuitgangspunten zijn geformuleerd:

- In stedenbouwkundige plannen worden alle duurzaamheidsaspecten meegenomen.
- Alle nieuwbouw is duurzaam gebouwd, energieleverend en zonder verlies aan bouwmateriaal en (sloop)afval.
- Een groot deel van de nieuwbouw is levensloopbestendig.
- Bij nieuwbouw wordt afvalwater gezuiverd en hergebruikt bij de woning, bij oudbouw waar mogelijk.
- Alle oudbouw is energieneutraal.
- Oudbouw heeft waar mogelijk een gescheiden rioolsysteem.
- Er worden alleen hernieuwbare en gerecyclede grondstoffen gebruikt.
- Bouwmaterialen worden hergebruikt (op locatie).
- Er zijn enkele Cradle2Cradle woningen (volledig selfsupporting).

Analyse

Het planvoorziening voorziet in de realisatie van 37 nieuwbouw woningen. Deze woningen worden gebouwd conform de BENG-eisen en worden niet voorzien van een gasaansluiting. Daarnaast wordt in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met een groene omgeving rond de woningen die bijdraagt aan de leefbaarheid en zal door het aanplanten van groen de biodiversiteit in het plangebied bevorderen. Ten slotte is er voor beide planlocaties een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd om eventuele beschermde flora of fauna in kaart te brengen, zie paragraaf 4.10. Ook zal zoveel als mogelijk het hemelwater in de openbare ruimte worden vastgehouden en geïnfiltreerd.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Duurzaamheidsvisie 2040.

3.3.5 Integraal groenbeleidsplan 2017 – 2026

De gemeente Drimmelen hebben hun ambities voor openbaar groen geformuleerd in dit document. De visie daarin is dat de gemeente veel aandacht geeft aan groen binnen gemeentegrenzen om hun naam van blauwgroene gemeente waar te maken. Groen wordt gezien als duurzaam, bevorderend voor de leefkwaliteit en belevingswaarde en een belangrijke schakel van de gemeente. In het groenbeleidsplan komen de volgende speerpunten naar voren:

- Belang van groen benadrukken en borgen in beleid.
- Integreren van al het bestaande beleid voor het openbaar groen in één integraal beleidsstuk.
- De groene waardes van Drimmelen benoemen en de groene ambities voor de toekomst vastleggen.
- Een toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen om groen al vroeg in het planproces mee te wegen.
- Bestaande groenstructuur behouden en versterken om zo de leefomgeving in de gemeente Drimmelen te verbeteren.

De ambitie is om per nieuw te realiseren woning 50 m^2 openbaar groen te realiseren in de kern.

Analyse

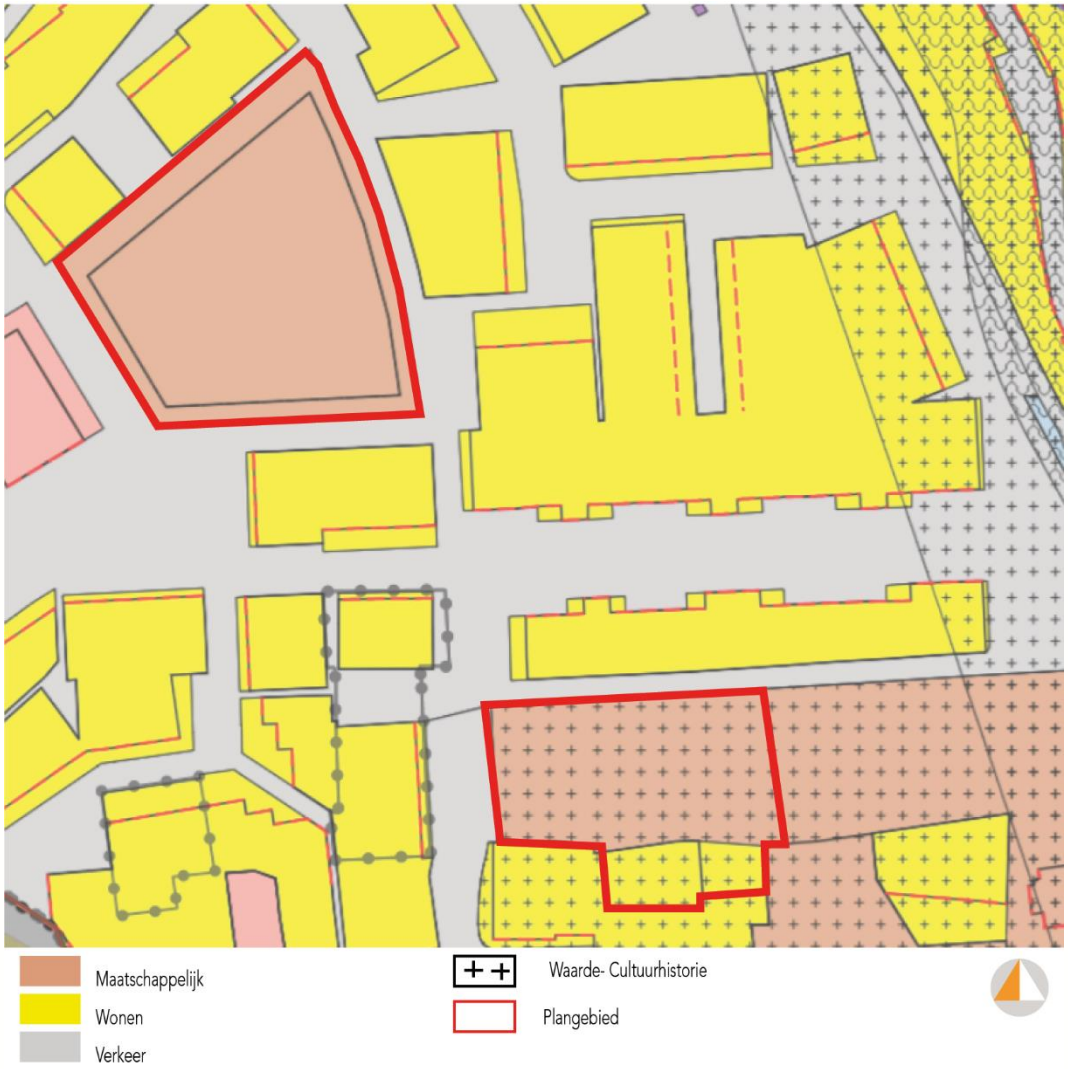
De ambitie van 50 m^2 betekent voor de locatie Olmhof een benodigde (13*50) 650 m^2 openbaar groen. In het planvoornemen is circa 680 m^2 openbaar groen aanwezig en daarom wordt voor de locatie Olmhof voldaan aan de groennorm. Voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan betekent dit een benodigde (24*50) 1.200 m^2 openbaar groen, in het planvoornemen wordt 3.570 m^2 groen aangelegd. Aan deze groennorm wordt ruimschoots voldaan in het planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het Integraal groenbeleidsplan 2017 – 2026.

3.3.6 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is 'Bestemmingsplan Kern Lage Zwaluwe' vastgesteld op 21 maart 2013. Figuur 13 laat het vigerend bestemmingsplan zien.



Figuur 13: Vigerend bestemmingsplan

Te zien is dat de locatie Olmhof op dit moment voor het grootste gedeelte in de bestemming Maatschappelijk ligt en een deel in de bestemming Wonen. Tevens ligt er op dit deelgebied een dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie. Voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan is het volledige plangebied op dit moment ingedeeld in de bestemming Maatschappelijk.

Analyse

Het planvoornemen is niet mogelijk binnen het huidige planologisch regime, daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet niet aan het vigerend bestemmingsplan.

4 Omgevingstoets

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

4.1 Bodem

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

Analyse

Olmhof

Voor de locatie Olmhof is in april 2022 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (Actualiserend bodemonderzoek Olmhof – Plantsoen 22 te Lage Zwaluwe). Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond voldoet aan de voorwaarden voor woningbouw. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. Tevens is er geen asbest aangetroffen boven de interventiewaarde en valt daarmee binnen de vastgestelde normen. Ten slotte is er in het grondwater geen dusdanige verhoogde concentraties aangetroffen die woningbouw zouden belemmeren.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaren. De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem vormt tevens geen bezwaar voor eventuele ontwikkeling van nieuwbouw op de locatie.

Pastoor van Hooijdonklaan

Voor de locatie Olmhof is in november 2021 een bodemonderzoek uitgevoerd (Rapport Verkennend Bodemonderzoek Willibrorduslocatie, Pastoor van Hooijdonklaan (ongenummerd), Lage Zwaluwe). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond voldoet aan de voorwaarden voor woningbouw. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. Visueel zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ten slotte is er in het grondwater geen dusdanige verhoogde concentraties aangetroffen die woningbouw zouden belemmeren.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaren. De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem vormt tevens geen bezwaar voor eventuele ontwikkeling van nieuwbouw op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

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

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Analyse

Olmhof

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ en opgeleverd in februari 2022. De rapportage is tevens bijgevoegd als bijlage 3. In het kader van wegverkeer is voor de locatie Olmhof gekeken naar vier wegen: Plantsoen, Oude Weg, Olmhof en Koning Gustaaf Adolfstraat. De laatste twee wegen betreffen niet-gezoneerde wegen (30 km/h) maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen.

Voor alle onderzochte wegen is de conclusie dat de geluidbelasting niet de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Hierdoor is er geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling in het kader van wegverkeerslawaai en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Pastoor van Hooijdonklaan

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ en opgeleverd in februari 2022. De rapportage is tevens bijgevoegd als bijlage 4. In het kader van wegverkeer is voor de locatie Olmhof gekeken naar acht wegen: Plantsoen, Oude weg, Olmhof, Koning Gustaaf Adolfstraat, Pastoor van Hooijdonklaan, Gelderlandlaan, Groningenlaan en Overijssellaan. De laatste zes wegen betreffen niet-gezoneerde wegen (30 km/h) maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen.

Voor alle onderzochte wegen is de conclusie dat de geluidbelasting niet de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Hierdoor is er geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling in het kader van wegverkeerslawaai en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.2 Industrielawaai

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

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij een aan gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. In de omgeving is het meest nabij gelegen rekenpunt langs de A16 op circa 3,74 km. Gezien deze grote afstand kan er geen correcte inschatting gedaan worden van de concentraties rond het plangebied. Echter het rekenpunt op grote afstand laat al gemiddelden onder de wettelijke normen zien. Hierdoor wordt geacht dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ook onder de grenswaarden zit.

Effecten op de omgeving

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

Het planvoornemen omvat 37 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

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

Beoordelingskader

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

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

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

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- Plaatsgebonden risico
  Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6}/jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- Groepsrisico
  Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.

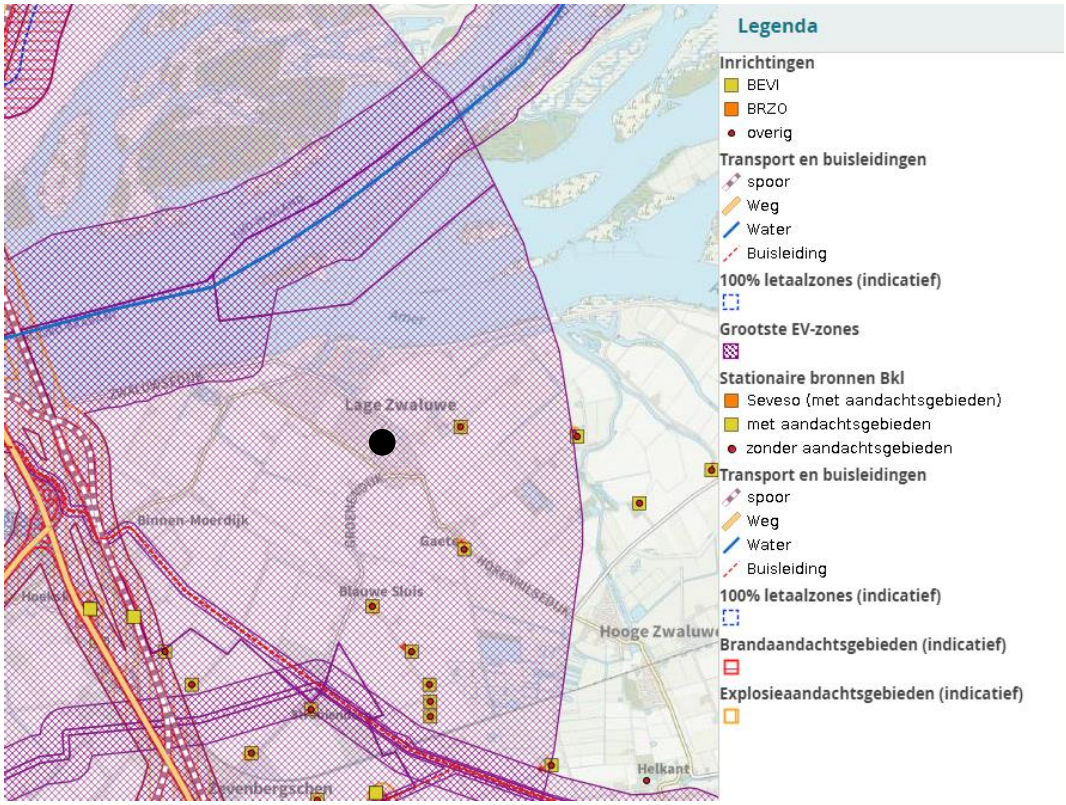
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet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

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Analyse

De nieuwe woningen van het planvoornemen betreffen nieuwe kwetsbare objecten. Beoordeling van het aspect externe veiligheid is noodzakelijk.

De Signaleringskaart Externe veiligheid geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 14: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Uit de kaart volgt dat er geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied liggen, die invloed hebben op het planvoornemen met uitzondering van een inrichting gelegen in Moerdijk. Hier is te zien dat de gehele kern van Lage Zwaluwe waaronder het plangebied binnen deze invloedssfeer liggen.

Voor een goede bereikbaarheid dienen de aanrijdroutes naar een plangebied en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen te voldoen aan de minimaal benodigde afmetingen en de te dragen gewichten, aslasten en stempeldruk. Het plangebied Olmhof is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Olmhof in noordelijke en zuidelijke weg, het plangebied Pastoor van Hooijdonklaan is te benaderen langs de Overijsselselaan, de Pastoor van Hooijdonklaan en de Koning Gustaaf Adolfstraat. Dit is nodig, omdat een aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Er zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Tevens is het standaardadvies 2022 van de veiligheidsregio als separate bijlage 5 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder veehouderijen

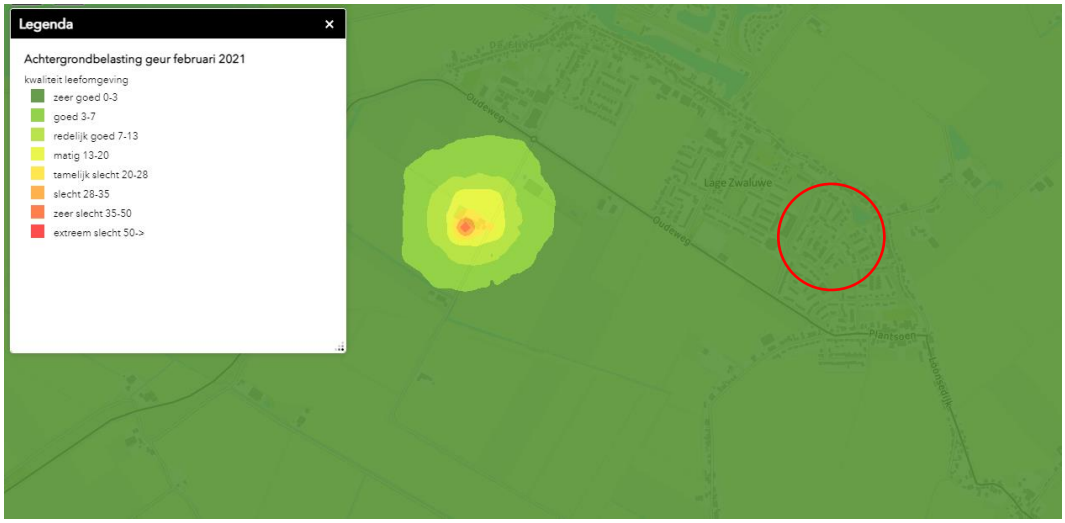
In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

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

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

Tevens is er geen sprake van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Op de openbare kaart van achtergrond geurbelasting agrarische bedrijven voor de provincie Noord-Brabant is tevens te zien dat er sprake is van een zeer goede kwaliteit leefomgeving ter attentie van geurbelasting. Zie onderstaande kaart met in het rood de globale ligging van het plangebied.



Figuur 15: Uitsnede achtergrond geurbelasting Noord-Brabant

Conclusie

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

4.6 Volksgezondheid

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

4.6.1 Veehouderijen

Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is een beoordeling van volksgezondheid wel wenselijk. Hierbij biedt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen, waarvan stap vijf het meest relevant is. In deze stap zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- Geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen.
- Pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen.
- Overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom.

Analyse

Gelet op de afstand tot het plangebied, bedrijfstypen en de fijnstofemissies zijn twee veehouders te vinden die mogelijk invloed hebben op het plangebied, te vinden in onderstaande tabel.

Locatie	Soort vee	Vergunde situatie (Nh3/jaar)	Afstand tot plangebied
Steenplaats 3	Vleesvarkens	1.445,7 kg/jaar	1,9 km
Kruisstraat 50	Geiten	2.084 kg/jaar	1,5 km

De vleesvarkens vallen onder overige veehouderijen en bevindt zich op meer dan 250 meter afstand tot het plangebied. Hierbij is de vleesvarkenshouderij geen belemmering voor het planvoornemen. Dat geldt ook voor de geitenhouderij waarbij tevens gesteld kan worden dat beide locaties inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied betreffen. Er staan reeds woningen dichterbij de bovengenoemde geitenhouderij waardoor deze niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt door de voorgenomen ontwikkeling.

Tevens is op grond van de grote afstand en ligging binnen het stedelijk gebied te stellen dat de geitenhouderij geen onevenredige invloed uitoefent op het planvoornemen. Deze conclusie wordt gesteund in de zaak die recentelijk, 29 juni 2022, voor de Raad van State is voorgekomen (ECLI:NL:RVS:2022:1854) waarbij sprake is van een vergelijkbare situatie in afstand tot plangebied, en ligging in stedelijk gebied.

4.6.2 Boom- en fruitteelt

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

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 1,7 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

- Het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen.

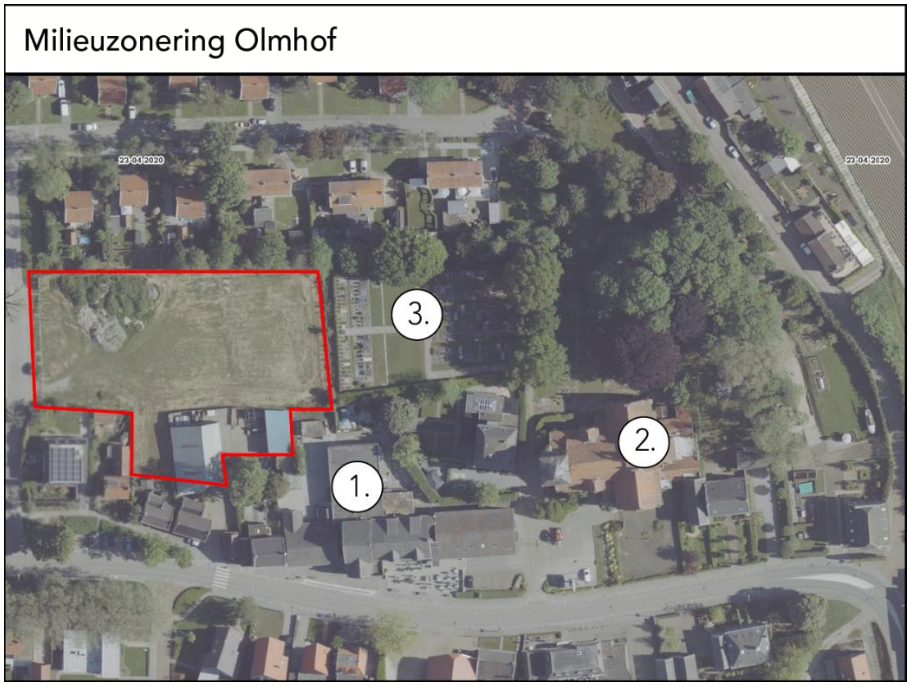
- Omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

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

Analyse

Olmhof

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer. Direct ten zuiden van de planlocatie liggen een aantal maatschappelijke bestemmingen gebundeld in een buurthuis (punt 1). Direct ten oosten van de planlocatie liggen een tweetal bestemmingen, te weten een kerk (punt 2.) en een begraafplaats (punt 3.). Onderstaande figuur geeft situatie weer.



Figuur 16: Milieuzonering Olmhof

Buurthuis (1.)

Het buurthuis valt conform VNG publicatie onder 'Buurt- en clubhuizen' met een richtafstand van 30 meter ten gevolge van de meest bepalende hinderfactor geluid. Deze richtafstand reikt tot binnen het plangebied. Van deze richtafstand mag gemotiveerd worden afgeweken.

De activiteiten die geluid (kunnen) produceren zijn activiteiten die in het gebouw plaatsvinden en mogelijk daarbuiten hoorbaar zijn, komende en vertrekkende personen, geluiden van portieren van auto's voor zover die op het terrein van het buurthuis geparkeerd zijn.

De activiteiten in het gebouw zijn alleen inpandig en niet op het plangebied gericht. De in- en uitgang van het pand ligt op meer dan 30 meter van het plangebied en daarmee buiten de richtafstand. Het parkeerterrein van het buurthuis ligt eveneens op meer dan 30 meter afstand van het plangebied.

Kerk (2.)

De kerk heeft een richtafstand van 30 meter en staat op circa 70 meter afstand van het plangebied, de kerk vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Begraafplaats (3.)

De begraafplaats is direct grenzend aan het plangebied, echter worden de woningen op meer dan tien meter afstand van de begraafplaats gesitueerd waardoor er geen sprake is van hinder voor het planvoornemen.

Pastoor van Hooijdonklaan

Het omgevingstype van het planvoornemen is een rustige woonwijk met een kleine maatschappelijke voorziening in de vorm van een huisartspraktijk met apotheek op de locatie Pastoor van Hooijdonklaan. In de omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer. Op de locatie Pastoor van Hooijdonklaan zit ten westen van de locatie een supermarkt (punt 1.).



Figuur 17: Milieuzonering Pastoor van Hooijdonklaan

Supermarkt (1.)

De supermarkt heeft conform de VNG handreiking een richtafstand van tien meter. De supermarkt ligt op circa zeventien meter van de plangrens van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft woningbouw. Woningen worden algemeen geacht geen milieu-uitstraling naar de omgeving te hebben. Tevens is een huisartspraktijk met apotheek opgenomen in de locatie Pastoor van Hooijdonklaan, deze is opgenomen in de VNG-publicatie onder 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' met een richtafstand van tien meter. De bedrijvigheid is echter beperkt van aard en vinden inpandig plaats, daarom wordt geacht dat omliggende woningen geen hinder ondervinden van de huisartspraktijk met apotheek.

Conclusie

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

4.8 Milieueffectrapportage

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

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie D 11.2 Aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, maar blijft (ruim) onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en een oppervlakte van 100 hectare. Desondanks is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling nodig. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit zal worden bijgevoegd wanneer dit besluit genomen is door bevoegd gezag.

Conclusie

De vormvrije m.e.r- beoordeling is opgesteld en onder bijlage 6 bijgevoegd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

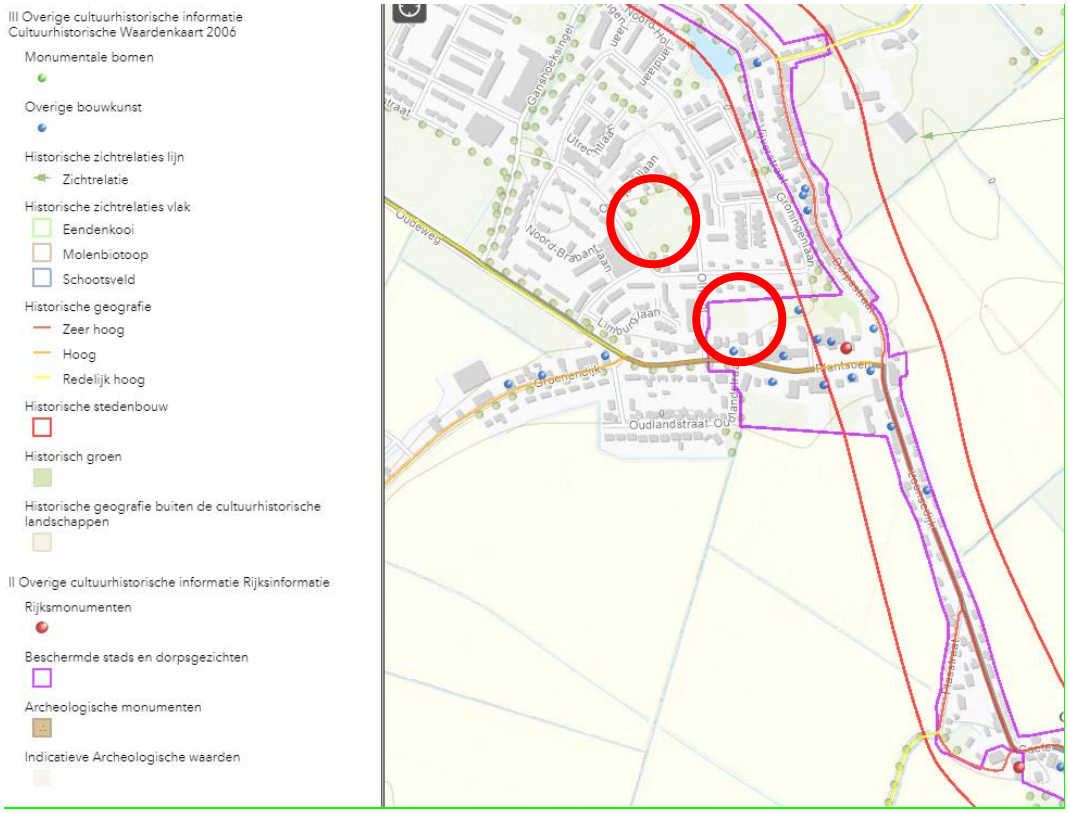
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Archeologie

De gemeente Drimmelen heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld, waarop het plangebied in de zone "Laag" ligt. Conform het beleid moeten alleen locaties groter dan vijf hectare of m.e.r..-plichtig verplicht archeologisch onderzoek uitvoeren. Er geldt derhalve geen archeologische onderzoekplicht.

Cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Figuur 18: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Voor de locatie Olmhof (zuidelijk gelegen rode cirkel op de kaart) zijn er belangen gelegen in en rond het plangebied. Ten eerste maakt het plangebied op dit moment onderdeel uit van het 'Beschermde stads- en dorpsgezichten' vanwege zijn ligging achter de oude lintbebouwing en entreepunt van Plantsoen. Tevens zijn er een aantal gebouwen met waarde gelegen rond het plangebied en een rijksmonument in de vorm van de kerk. Op basis van bestaande regels is de monumentencommissie gevraagd advies uit te brengen. De bebouwing van waarde rond het plangebied wordt echter niet aangetast door het planvoornemen en daarom wordt geacht dat dit onderdeel niet van invloed is op het plangebied Olmhof. Voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan (noordelijk gelegen rode cirkel op de kaart) is te zien op de kaart dat er geen cultuurhistorische belangen aanwezig zijn in of rond het plangebied.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen. Op 24 februari 2022 is het plan voor de locatie Olmhof besproken met de monumentencommissie en de aanbevelingen zijn verwerkt in de planvorming.

4.10 Natuurwaarden

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

Analyse

Gebiedsbescherming

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

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de afstand tot Natuurnetwerk Brabant van meer dan 1.300 meter voor de locaties Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Stikstofdepositie

Ten aanzien van het planvoornemen is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd, deze is bijgevoegd als bijlage 7. Tevens is er een AERIUS-berekening uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 8.

Soortenbescherming

Olmhof

Ten behoeve van soortenbescherming is er voor het plangebied een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres milieu en bijgevoegd als bijlage 9.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen beschermde diersoorten verblijven. De locatie is gelegen in reeds stedelijk gebied en er worden geen bestaande beschermde groenstructuren aangetast. Wel moet de algemene zorgplicht ten aanzien van vogels in acht genomen worden. Verder fungeert de bomenrij direct ten noorden van het plangebied mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring te voorkomen mag er tot op een afstand van tien meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst.

Pastoor van Hooijdonklaan

Ten behoeve van soortenbescherming is er voor het plangebied een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres milieu en bijgevoegd als bijlage 10.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen beschermde diersoorten verblijven. De locatie is gelegen in reeds stedelijk gebied en er worden geen bestaande beschermde groenstructuren aangetast. Wel moet de algemene zorgplicht ten aanzien van vogels in acht genomen worden.

Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen mits het advies ten aanzien van buitenverlichting voor vleermuizen wordt gevolgd.

4.11 Watertoets

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

4.11.1 Beleid

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

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

4.11.2 Watersysteem

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterschapsbelangen

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

4.11.3 Bodem

Olmhof

Op basis van het uitgevoerde geohydrologische onderzoek is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald op 0,8 meter onder maaiveld. Verder is er sprake is van een zandbodem tot 16,6 m onder maaiveld en dieper een kleibodem. Ten slotte ligt het maaiveld binnen het plangebied op ongeveer 0,1 m onder NAP.

Pastoor van Hooijdonklaan

Op basis van het uitgevoerde geohydrologische onderzoek is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald op 1 meter onder maaiveld. Verder is er sprake is van zandig klei en veenlagen de eerste vier meter. Daaronder is een grove tot zeer fijne zandlaag aanwezig. Ten slotte ligt het maaiveld binnen het plangebied op ongeveer 0,1 m onder NAP.

4.11.4 Hemelwater

Toename verhard oppervlak

Olmhof

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de toename van het verharde oppervlak. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 4.385 m^2

Onderdeel	Bestaand m^2	Planvoornemen m^2	Toe-/afname verhard m^2
Bebouwing	0	1.290	1290
Terreinverharding	600	930	330
Parkeervakken (50% verhard)	0	290	145
Groenvoorziening	0	450	0
Particuliere tuin (50% verhard)	0	1425	713
Onverhard	3.785	..	..
Totaal	**4.385 m²**	**4.385 m²**	**2.478 m²**

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 2.478 m².

Berekening bergingsopgave Olmhof

Het waterschapsbeleid stelt geen eisen aan de waterberging als de toename van het verharde oppervlak minder dan 500 m² bedraagt. Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

bergingsopgave (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt één. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 148,7 m³ voor de locatie Olmhof.

Pastoor van Hooijdonklaan

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de toename van het verharde oppervlak. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 8.097 m^2.

Onderdeel	Bestaand m^2	Planvoornemen m^2	Toe-/afname m^2
Bebouwing	0	1.858	1.858
Terreinverharding	0	2.659	2.659
Onverhard	8.097	3.580	…
Totaal	**8.097 m²**	**8.097 m²**	**4.517 m²**

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 4.517 m².

Berekening bergingsopgave Pastoor van Hooijdonklaan

Het waterschapsbeleid stelt geen eisen aan de waterberging als de toename van het verharde oppervlak minder dan 500 m² bedraagt. Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:
bergingsopgave (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt één. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 271 m³ voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan.

Ontwerp bergingsvoorziening

Voor beide locaties is de bergingsopgave berekend ten gevolge van de algemene keurregel. Waterberging zal plaatsvinden binnen het plangebied en beide locaties zullen ieder aparte waterbergingen krijgen. De exacte detaillering van de infiltratievoorzieningen wordt dan ook nader uitgewerkt in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag.

4.11.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.
Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de omliggende straten aangesloten worden.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde watertoets is er een bergingsverplichting van 148,7 m^3 voor de locatie Olmhof. Voor de locatie Pastoor van Hooijdonklaan is de bergingsverplichting 271 m^3. Voor beide locaties zullen zoveel als mogelijk infiltratievoorzieningen aangelegd worden om te voldoen aan de bergingsverlichtingen.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

5.2 Bestemmingen

In het plangebied komen de bestemmingen Gemengd, Groen, Verkeer en Wonen voor. Voor een uiteenzetting van deze bestemmingen wordt verwezen naar de planregels.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de inspraakprocedure wordt een omgevingsdialoog gehouden en de resultaten worden verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voor beide locaties is afzonderlijk een omgevingsdialoog gehouden. Voor beide dialogen is een verslag gemaakt met binnengekomen reacties en de verwerking ervan. Deze verslagen zijn te vinden als bijlage 11 en 12.

6.2.2 Inspraak en vooroverleg

De resultaten van de inspraak en het verplichte vooroverleg zullen te zijner tijd worden toegevoegd.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Actualiseert bodemonderzoek Olmhof - Plantsoen 22 te Lage Zwaluwe

Bijlage 2: Rapport verkennend bodemonderzoek Willibrorduslocatie

Bijlage 3: Wegverkeerslawaai onderzoek Olmhof

Bijlage 4: Wegverkeerslawaai Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 5: Standaard advies 2022 Drimmelen

Bijlage 6: 22001 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7: Stikstofdepositie onderzoek Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 8: AERIUS berekening stikstof

Bijlage 9: Quickscan natuurwetgeving Olmhof

Bijlage 10: Quickscan natuurwetgeving Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 11: Verslag omgevingsdialoog Olmhof

Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 1

Actualiseert bodemonderzoek Olmhof - Plantsoen 22 te Lage Zwaluwe

Bijlage 2

Rapport verkennend bodemonderzoek Willibrorduslocatie

Bijlage 3

Wegverkeerslawaai onderzoek Olmhof

Bijlage 4

Wegverkeerslawaai Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 5

Standaard advies 2022 Drimmelen

Bijlage 6

22001 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7

Stikstofdepositie onderzoek Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 8

AERIUS berekening stikstof

Bijlage 9

Quickscan natuurwetgeving Olmhof

Bijlage 10

Quickscan natuurwetgeving Pastoor van Hooijdonklaan

Bijlage 11

Verslag omgevingsdialoog Olmhof

Bijlage 12

Verslag omgevingsdialoog Pastoor van Hooijdonklaan



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl