

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22a

Made Noordwest

**Gemeente
Drimmelen**



Colofon

Titel:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Made Noordwest (motivering)
Opdrachtgever:	Vorm Conceptwoningen B.V.
Status:	Vastgesteld
Auteur(s):	M. Luijkx
Versie:	6
Kenmerk:	MANW/2025/MLmotopl/06
Datum:	2 juli 2026

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en plangrenzen	5
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Planvorm	9
1.5 Leeswijzer	9
2. Huidige en toekomstige situatie	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
3. Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal- en regionaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	37
4. Aspecten van de fysieke leefomgeving	47
4.1 Milieueffectrapportage	47
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	48
4.3 Activiteiten en milieuzonering	49
4.4 Geluid	53
4.5 Geur	54
4.6 Omgevingsveiligheid	56
4.7 Cultureel erfgoed	58
4.8 Verkeer en parkeren	59
4.9 Luchtkwaliteit	64
4.10 Bodem	66
4.11 Natuur en ecologie	67
4.12 Water	70
4.13 Explosieven	73
4.14 Gezondheid	73
4.15 Kabels en leidingen	75
5. Juridisch kader TAM-omgevingsplan	76
5.1 Het omgevingsplan	76
5.2 Wijziging van het omgevingsplan	76
5.3 Artikelsgewijze toelichting	76
6. Haalbaarheid	79
6.1 Financiële haalbaarheid	79
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	79



Bijlagen

Bijlage 1:	Stedenbouwkundig planboek
Bijlage 2:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3:	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 4:	Mer-beoordeling
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6:	Geuronderzoek
Bijlage 7:	Archeologisch bureau en verkennend booronderzoek
Bijlage 8:	PvE proefsleuvenonderzoek en extensieve archeologische begeleiding
Bijlage 9:	Verkeersonderzoek
Bijlage 10:	Verkennend- en nader bodemonderzoek
Bijlage 11:	Quickscan natuurwaarden
Bijlage 12:	Stikstofberekening
Bijlage 13:	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 14:	Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 15:	Historisch vooronderzoek NGE
Bijlage 16:	Detectie onderzoek NGE
Bijlage 17:	Locatiespecifiek onderzoek spuitzonering
Bijlage 18:	Participatieplan en verslagleggingen
Bijlage 19:	Nota van zienswijzen
Bijlage 20:	Verslag hoorcommissie



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Drimmelen heeft de ambitie om 1.500 woningen toe te voegen tot 2030. Voor de kern Made is het woningbouwprogramma bepaald op het toevoegen van 600 woningen. In de Omgevingsvisie Drimmelen geeft de gemeente de koers voor de woningbouwopgave aan. De gemeente ziet Made Noordwest (hierna: plangebied) als een kansrijke locatie voor woningbouw. Daarom heeft VORM (hierna: initiatiefnemer) het college verzocht om een principe-uitspraak te doen over de wens om het gebied te ontwikkelen naar woningbouw. Op 11 september 2024 heeft de gemeente aangegeven in principe bereid te zijn om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan deze wens.

Het plangebied ligt ten noord westen van het dorpscentrum van Made en wordt globaal begrenst door de achterzijden van de woningen aan de Prinsenspolderstraat in het oosten, de Haagstraat in het zuiden en de Dahliastraat in het westen. De noordgrens van het plangebied ligt ter hoogte van de woning Prinsenspolderstraat 79 en het plangebied wordt begrensd door het perceel Dahliastraat 70/72. Het plangebied bestaat uit landelijk gelegen percelen met diverse opstallen en wordt op dit moment (grotendeels) gebruikt als weidegrond voor paarden.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een combinatie van agrarisch gebied en woonwijken. Aan de noordzijde is een voormalig agrarisch perceel gelegen. Aan de westzijde wordt de omgeving afgewisseld tussen agrarisch grondgebruik (voornamelijk akkerbouw) en (bedrijfs)woningen. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan een bestaande woonwijk. Aan de zuidzijde is tussen het plangebied en de woonwijk een dichtbegroeide beschermde bomenrij aanwezig. De ligging van het plangebied biedt mogelijkheden om een passende overgang te creëren tussen het landelijke en stedelijke gebied.

Met het planvoornemen wordt beoogd om maximaal 181 woningen te realiseren. Aangezien woningbouw op grond van het 'Omgevingsplan gemeente Drimmelen' niet is toegestaan op deze locatie, dient voor de ontwikkeling het omgevingsplan te worden gewijzigd. De wijziging van het omgevingsplan is voorbereid middels de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Dit TAM-omgevingsplan zal uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Drimmelen.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied maakt onderdeel uit van Made in de gemeente Drimmelen. Het plangebied wordt een uitbreiding van het dorp aan de noordwestzijde. De percelen waar de ontwikkeling plaatsvindt staan kadastraal bekend als MDE01-T-1633 (28.170 m²), MDE01-T-296 (8.990 m²), MDE01-T-3030 (1.159 m²), MDE01-T-294 (17.420 m²), MDE01-T-3049 (3.177 m²) en gedeeltelijk MDE01-T-868 en MDE01-T-214. In totaal beslaat het plangebied een oppervlakte van circa 6 hectare. Onderstaande figuur geeft een visuele weergave van het plangebied.

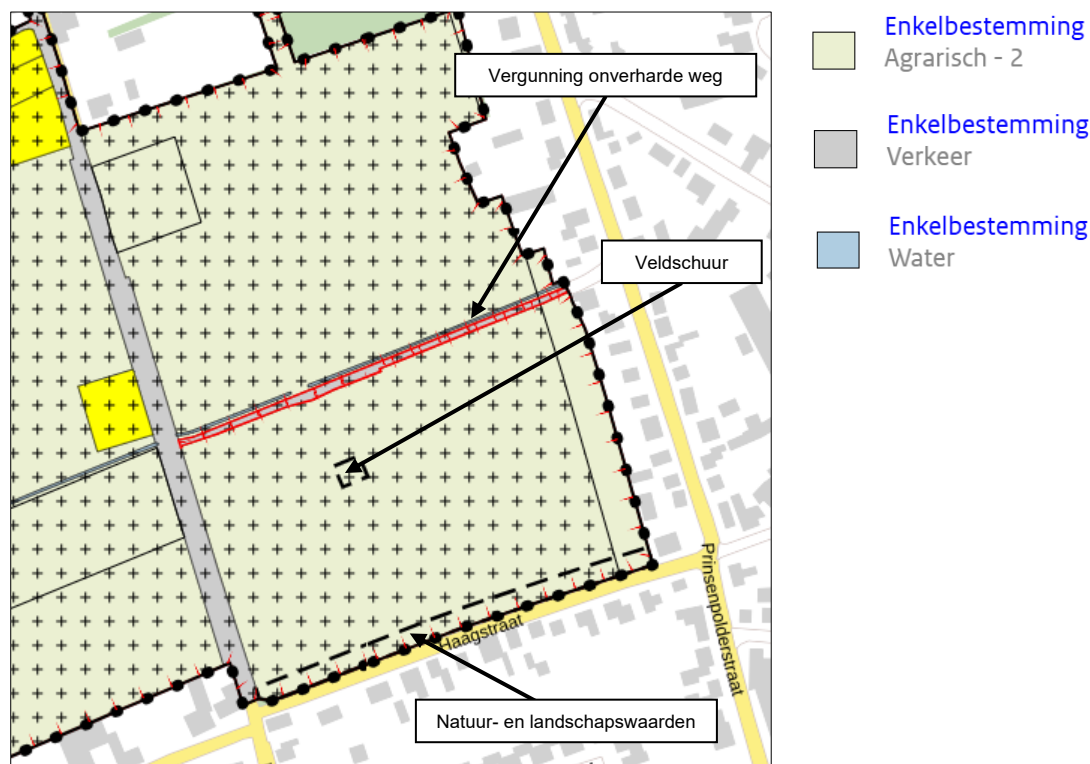


Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied.

1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Drimmelen'. Dit is een omgevingsplan van rechtswege. Dat wil zeggen dat het omgevingsplan bestaat uit de regels van de bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en exploitatieplannen die golden op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024).

Gelet op het bovenstaande zijn in het plangebied de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 23 december 2015) van toepassing. Op grond van dit plan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch - 2', 'Verkeer' en 'Water'. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied een dubbelbestemming ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, namelijk 'Waarde - Archeologie 1'. Verder is het plangebied (deels) aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', 'natuur- en landschapswaarden', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' en 'wetgevingzone - omgevingsvergunning onverharde weg'.



Figuur 1.2 Uitsnede 'Buitengebied'.

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor met name de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, agrarisch gebruik en nevenactiviteiten. In het plangebied is echter geen bouwvlak aanwezig, wat betekent dat ter plaatse van het plangebied geen agrarisch bedrijf is toegestaan en dat de bouwmogelijkheden beperkt zijn. In het plangebied mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht, met uitzondering van de bestaande veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'.

De voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden met ondergeschikte water- en groenvoorzieningen en de instandhouding van onverharde wegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning onverharde wegen'. Op deze gronden is de oprichting van openbare nutsvoorzieningen toegestaan, evenals bouwwerken geen gebouwen zijnde.

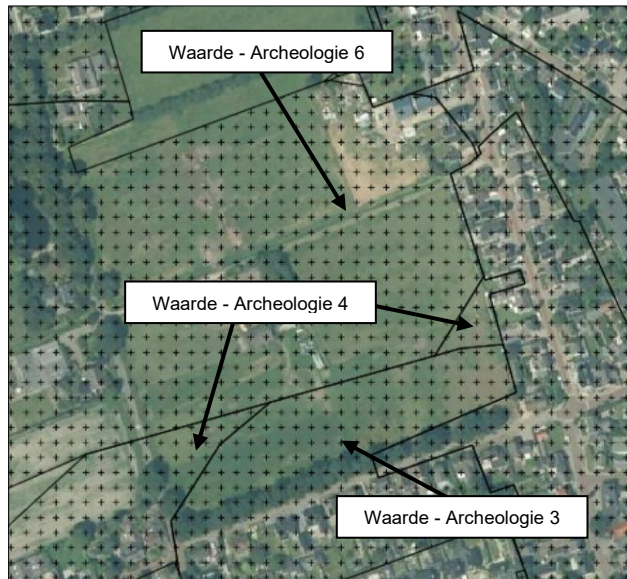
De voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden en perceelontsluitingen. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

De archeologische dubbelbestemming houdt in dat ter plaatse van de dubbelbestemming zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken mogen worden gebouwd of gesloopt en/of werken/werkzaamheden mogen worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld. Deze vergunning wordt uitsluitend verleend als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of geen archeologische waarden worden geschaad.

Met betrekking tot archeologie geldt het 'Parapluplan Archeologie Drimmelen' (vastgesteld 27 maart 2025). Op basis van dit parapluplan is het plangebied verder onderverdeeld in diverse archeologische dubbelbestemmingen. Over het algemeen zijn de voorwaarden ten aanzien van het verbod om zonder

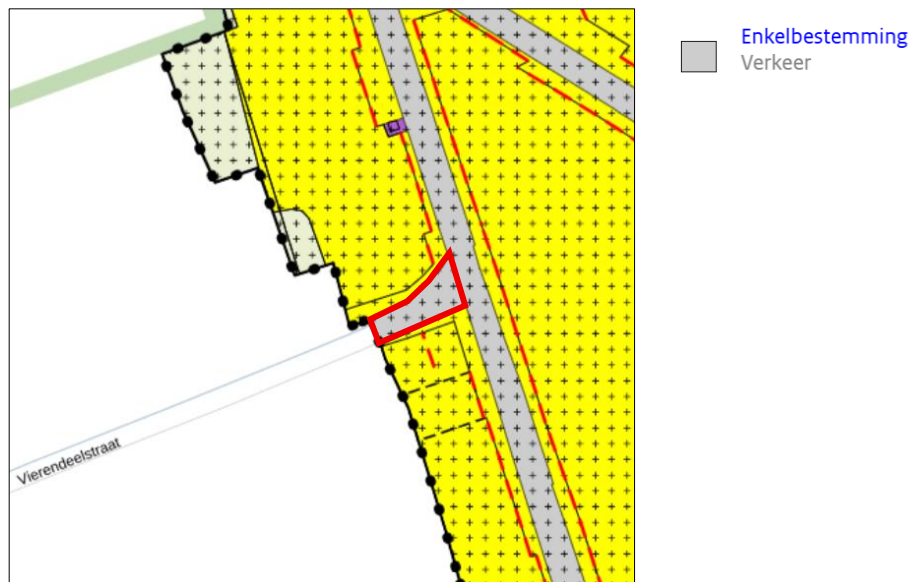


omgevingsvergunning gebouwen te mogen bouwen en slopen of werken en werkzaamheden te mogen uitvoeren hiermee ruimer geworden.



Figuur 1.3 Uitsnede 'Parapluplan Archeologie Drimmelen' (ontwerp).

Op een klein gedeelte van het plangebied (oostzijde, richting de Prinsenpolderstraat) zijn tot slot de regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kern Made' van toepassing. Op grond van dit plan is een deel van het plangebied bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' en dubbel bestemd als 'Waarde - Archeologie - 2'.



Figuur 1.4 Uitsnede 'Bestemmingsplan Kern Made'.

Al met al kan op basis van de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op grond van het omgevingsplan niet is toegestaan. Het plangebied mag immers niet worden gebruikt c.q. bebouwd ten behoeve van wonen. In het omgevingsplan zijn ook geen relevante afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling alsnog gerealiseerd kan worden.



1.4 Planvorm

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan Drimmelen. Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt alle geldende ruimtelijke plannen binnen het plangebied, die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege.

In het omgevingsplan worden de keuzes die de gemeente heeft gemaakt in de omgevingsvisie uitgewerkt in regels voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan bevat alle gemeentelijke regels op het terrein van de fysieke leefomgeving. Er is geen afgebakende definitie van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet is aangegeven dat de fysieke leefomgeving in ieder geval bestaat uit bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. Ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving en voor de mens kunnen deel uitmaken van een omgevingsplan. Daarbij kan worden gedacht aan emissies en hinder of risico, maar ook aan gezondheid en duurzaamheid. In een omgevingsplan moet sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit wordt bereikt door regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied en door functie-aanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen aan locaties. Bij de evenwichtige toedeling dient rekening te worden gehouden met alle betrokken belangen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt er ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 worden de diverse omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting van verschillende delen van dit omgevingsplan. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, evenals de procedurele aspecten komen in hoofdstuk 6 aan de orde.



2. Huidige en toekomstige situatie

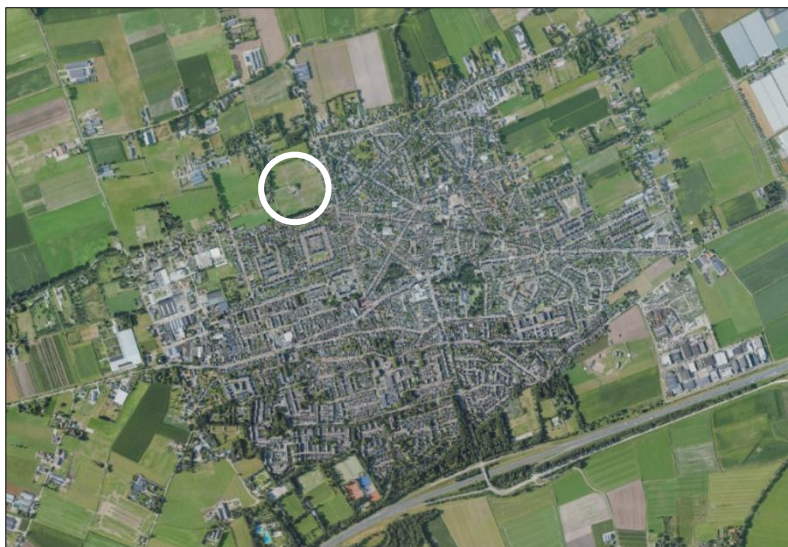
2.1 Huidige situatie

Made is de grootste kern van de gemeente Drimmelen en speelt een belangrijke rol binnen de regio. De geschiedenis van Made is nog steeds goed zichtbaar in het stratenpatroon en diverse monumenten. Een markant oriëntatiepunt is het Molenplein, waar een stervormig wegenpatroon samenkomt. De Hervormde Kerk, gebouwd aan het begin van de 16e eeuw, is nog steeds een centraal onderdeel van het dorp. Ook de groene ruimtes, die de afgelopen decennia gedeeltelijk zijn ingevuld met woningbouw, blijven, ondanks hun verscholen ligging, herkenbaar. Made heeft door de jaren heen haar dorps karakter weten te behouden, met kleinschalige en diverse bebouwing.

Made heeft een gemengd karakter, met een levendig dorpscentrum rondom de Marktstraat, Nieuwstraat en Den Deel, waar de meeste voorzieningen, zoals winkels, horeca en het gemeentehuis, te vinden zijn. Andere maatschappelijke voorzieningen en kantoren zijn verspreid over het dorp. Buiten het centrum zijn de woongebieden voorzien van diverse maatschappelijke functies. Sportvoorzieningen zijn geconcentreerd in het sportpark aan de zuidwestzijde van Made, en het dorp heeft ook een zorgcentrum.

Als woonkern heeft Made een diverse woningvoorraad, met grondgebonden woningen (aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaand) die domineren. Gestapelde woningen, waaronder senioren- en zorgwoningen, komen voornamelijk voor in en rond het centrum, vaak boven winkels en andere voorzieningen. Made heeft een goede (vracht)autobereikbaarheid via de A59.

Het plangebied ligt ten noordwesten van Made en wordt momenteel agrarisch gebruikt. Het grenst aan de oost- en zuidzijde direct aan de bebouwde kern van Made, waardoor het een overgangsgebied vormt tussen het landelijke buitengebied en de bestaande bebouwing. Tussen het plangebied en de bestaande woonwijk aan de zuidzijde is op dit moment een dichtbegroeide beschermde bomenrij aanwezig. Onderstaande figuren geven de huidige situatie van het plangebied weer.



Figuur 2.1 Ligging plangebied in relatie tot kern Made.



Figuur 2.2 Zuidzijde plangebied (Cyclomedia, augustus 2024).



Figuur 2.3 Noordzijde plangebied (Cyclomedia, augustus 2024).



Figuur 2.4 Aanwezige veldschuur (Cyclomedia, augustus 2024).



2.2 Toekomstige situatie

In de gemeente Drimmelen heerst druk op de woningmarkt. Voor veel inwoners is het daardoor een uitdaging om een passende woning te vinden, of dat nu gaat om een eerste woning of om doorstroming binnen de kern. De strategische ligging van Made, direct boven Breda en nabij de A59 en A16, maakt het bovendien een aantrekkelijke woonplaats. Door deze gunstige locatie en de toenemende vraag naar woningen is de druk op de woningmarkt in Made de afgelopen jaren verder toegenomen.

Om aan deze groeiende behoefte te voldoen, is het essentieel dat er woningen worden gerealiseerd in alle segmenten. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Made zijn hiertoe echter onvoldoende (grootschalige) inbreidingslocaties beschikbaar. Dit maakt het noodzakelijk om de mogelijkheden voor uitbreiding buiten de huidige komgrenzen te zoeken. Met voorliggende ontwikkeling worden 181 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarbij wordt uitgegaan van een programmatische verdeling van 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije sector.

Uitgangspunten

Het stedenbouwkundig ontwerp is zorgvuldig tot stand gekomen. Naar aanleiding van een principeverzoek van VORM met een eerste stedenbouwkundige opzet en haalbaarheidsstudie, heeft uitvoerig overleg met de gemeente plaatsgevonden over de verdere optimalisering van het plan. Hiertoe zijn vroegtijdig diverse onderzoeken uitgevoerd (ten aanzien van verkeer en de waterhuishouding bijvoorbeeld) en meerdere stedenbouwkundige schetsen opgesteld. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een principebesluit door de gemeente op d.d. 11 september 2024, waarin diverse stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd voor de verdere uitwerking. Een groot deel van deze uitgangspunten komen uit het 'Ontwikkeldkader Made Noordwest', opgesteld door Kuiper Compagnons (d.d. 5 februari 2024). Gelet op het hierboven genoemde zijn in het stedenbouwkundige ontwerp de volgende uitgangspunten als vertrekpunt gehanteerd:

Stedenbouw

- De stedenbouwkundige opzet van het plangebied is lineair met (recht)hoekige eenheden passend bij de landschappelijke onderlegger. Een ruimtelijke structuur met organische ronde vormen en verspringende rooilijnen is niet gewenst en past niet bij het karakter van het dorp.
- Een basishoogte van 1-2 bouwlagen met een kap is het uitgangspunt. De bouwmassa heeft een ingetogen en eenduidige hoofdopzet. Toepassingen van een zadelpak en mansardekap zijn toegestaan. De hoofdmassa van de nieuwbouw dient in maat en schaal in een passende verhouding te staan met de bestaande bebouwing in het dorp.
- Hoogteaccenten van 3-4 bouwlagen zijn toegestaan. Maximaal 3 bouwlagen met een kap of 4 bouwlagen met een plat dak. De accenten bevinden zich in het midden van het plangebied en niet aan de randen.
- Langs de Dahliastraat is alleen bebouwing toegestaan die aansluiting vindt met de Dahliastraat ten zuiden van de Haagstraat. De bebouwing bestaat uit een losse korrel van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De rooilijnen van de hoofdmassa's staan parallel aan de weg. Zo wordt het karakter van de Dahliastraat (redelijk hoge cultuurhistorische waarde) gecontinueerd.



Groen en water

- Bestaande waardevolle bomen en groenstructuren langs de Dahliastraat en Haagstraat worden zoveel mogelijk behouden en ingepast in het ontwerp (specifiek de beschermde houtwal aan de Haagstraat).
- Per woning wordt minimaal 50 m² openbaar groen gerealiseerd.
- De bestaande watergang langs de Vierendeelstraat dient in het ontwerp te worden geïntegreerd. De watergang dient opnieuw te worden geprofileerd om te borgen dat overtollig rioolwater dat tijdens hevige of langdurige neerslag uit de riolering overstort op het oppervlaktewater adequaat kan worden afgevoerd. De watergang en Vierendeelstraat vormen een belangrijke structuur vanuit de historische context. Het doorzicht hierlangs dient daarom open te worden gehouden.
- Langs de Prinsenvolderstraat aan de achterzijde van de huisnummers 41 tot en met 65 dient een veiligheidszone en onderhoudsstrook te worden gereserveerd. Hierin dient de ongestoorde ligging van de bestaande overstortleidingen te worden geborgd.
- De toename aan verhard oppervlak die impact heeft op het oppervlaktewater dient te worden gecompenseerd. Dit geldt zowel voor het verhard oppervlak van de ontwikkeling zelf, als voor de afvoer van hemelwater van Made Laag (dit is een eis die onder andere voortkomt uit de provinciale Omgevingsverordening). Het afvoeren van het hemelwater van Made Laag betekent concreet dat in het plangebied een waterbergingsvolume van 1.125 m³ moet worden gerealiseerd, waarvan minimaal 760 m³ boven de heersende GHG.
- Met bomen en beplanting en het niet aanleggen van grote vlakken verharding kan hittestress in het gebied worden voorkomen. Voor het tegengaan van hittestress wordt ingezet op een fijnmazige verspreiding van het groen.
- Om op gebouwniveau een bijdrage te leveren aan eisen met betrekking tot ecologie en natuurinclusiviteit worden bij de uitwerking van de bebouwing groene gevels en nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten integraal in de planvorming meegenomen.

Ontsluiting en parkeren

- Uit het gehouden verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.8) komt naar voren dat een tweezijdige verkeersontsluiting via de Dahliastraat onder voorwaarden kan worden gerealiseerd. Hiervoor dient de inrichting van de Dahliastraat te worden aangepast. Aanvullend wordt ook het kruispunt Dahliastraat - Haagstraat opgewaardeerd om de verkeerssituatie ter plaatse veiliger te maken.
- Er dient een noord-zuid ontsluiting aanwezig te zijn, in ieder geval voor calamiteiten.
- Langs de Dahliastraat wordt bij de herinrichting ervan de groenstructuur versterkt.
- Om het te ontwikkelen gebied te verbinden aan de bestaande structuren, moeten er langzaam verkeersverbindingen komen op de Dahliastraat, Prinsenvolderstraat en de Haagstraat.
- Binnen het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Hierbij wordt uitgegaan van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers op basis van de CROW-normen.

Belemmeringzones

- Van bepaalde bedrijvigheid valt de milieucontour in het plangebied. Het gaat hierbij met name om de agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving (zie paragraaf 4.3). Hier is rekening mee gehouden in het ontwerp.

Bovenstaande uitgangspunten hebben geresulteerd in onderstaand stedenbouwkundig ontwerp.



Figuur 2.5 Stedenbouwkundig ontwerp Made Noordwest.

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan is rustig en strak door een heldere indeling in vier kwadranten met daartussen robuuste groene buffers. De drie appartementengebouwen staan centraal in het plangebied, zorgen voor een duidelijke begeleiding van de openbare ruimte en markeren deze met hun hoeken op logische wijze. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de vier kwadranten en versterkt de groenstructuur. Bovendien is voldoende fysieke ruimte gereserveerd voor de invulling van de water(compensatie)opgave.

Het stedenbouwkundig planboek - waarin een uitgebreide ruimtelijk-historische analyse is opgenomen en uitgebreid toelichting wordt gegeven op het stedenbouwkundig ontwerp - is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering.

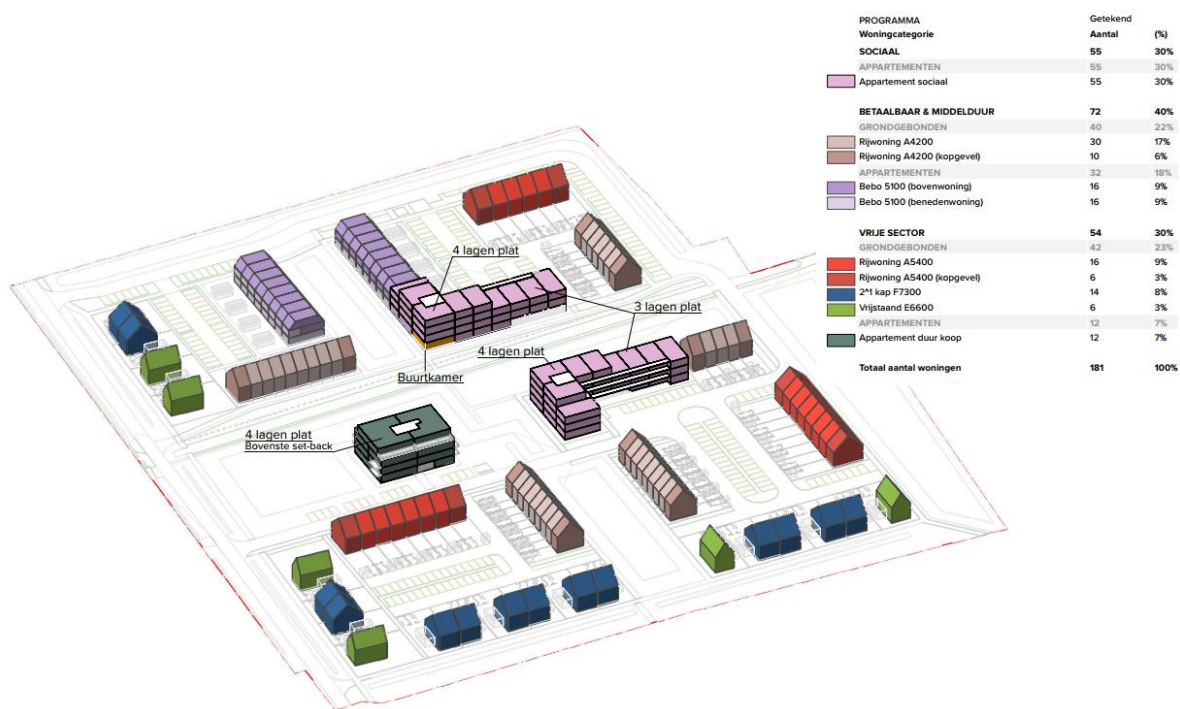
Bouwmassa

In het plan is rekening gehouden met een gevarieerd aanbod van woningtypes. De aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen worden uitgevoerd met twee bouwlagen en een zadeldak. Hiervoor wordt een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. Verder worden met het plan beneden- en bovenwoningen (BEBO's) en apparte-



mentengebouwen mogelijk gemaakt. De BEBO's worden uitgevoerd met twee bouwlagen en een kapvorm. Hiervoor wordt een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 7 en 11 meter. De appartementengebouwen staan centraal in het plangebied en daarom is hier ruimte geboden voor een hoogteaccent tot maximaal vier bouwlagen met plat dak. Daarom is een variërende maximale bouwhoogte opgenomen, van deels maximaal 14 meter en deels 11 meter. Dit zorgt voor een straatbeeld dat past en aansluit bij de kern van Made.

In de onderstaande figuur is de massastudie weergegeven.



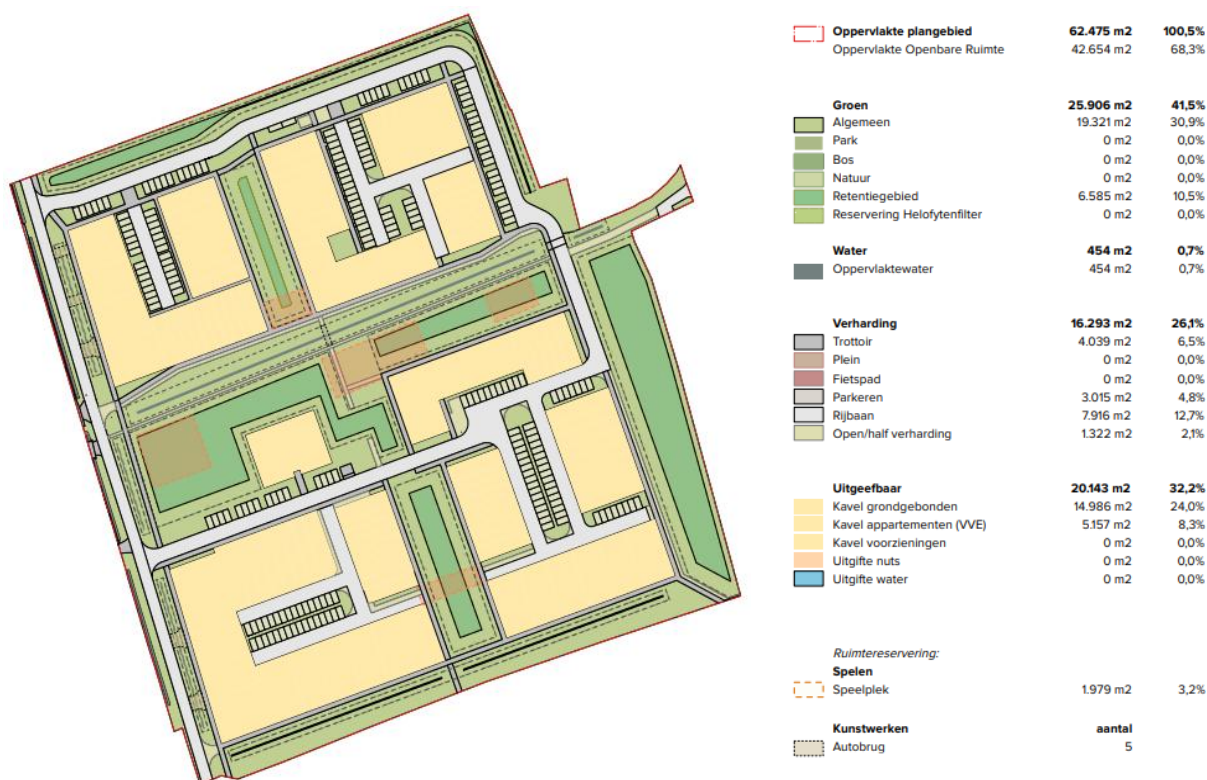
Figuur 2.6 Massastudie.

Beeldkwaliteit

Voor Made Noordwest is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 2 bij deze motivering. Met het beeldkwaliteitsplan zijn toetsbare criteria - voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het (ruimtelijk) bouwen - opgenomen waaraan de verdere uitwerking moet voldoen. De criteria zien onder andere op (passend) materiaalgebruik, kleurgebruik, detaillering en accentuering ten aanzien van bouwwerken. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor eenheid in architectuur, maar waarborgt ook een goede overgang tussen openbaar en privé gebied. Voor een uitgebreide toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

Groen- en water

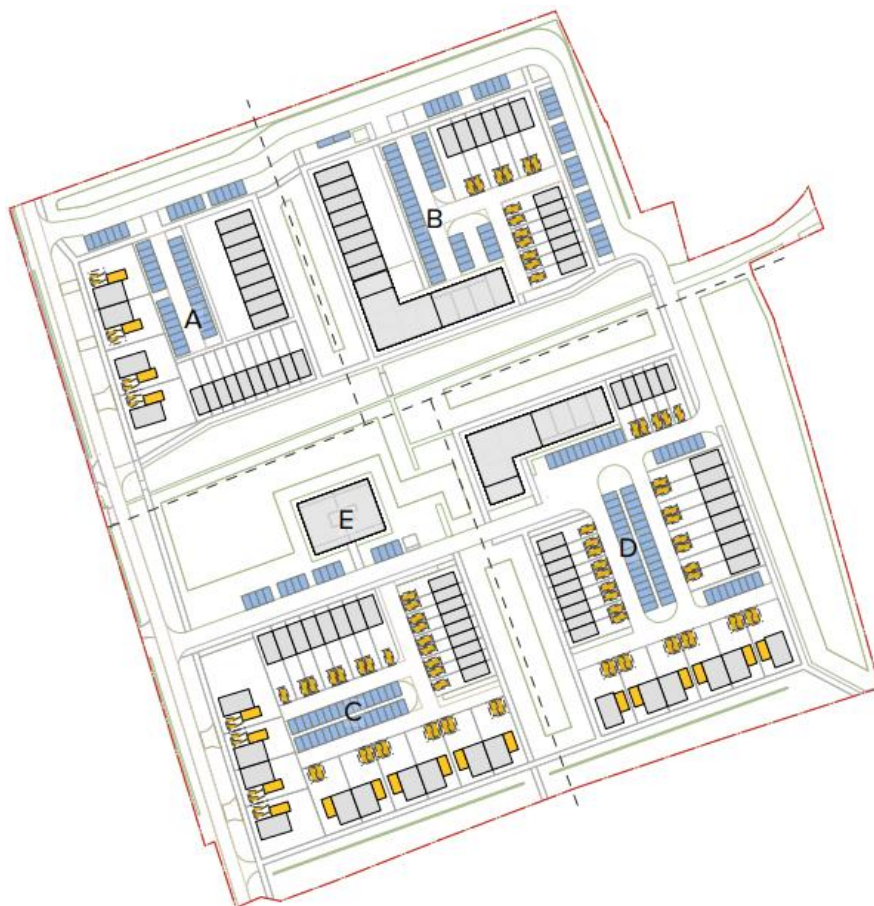
Het plangebied krijgt een groen en waterrijk karakter door de aanleg van groene en landschapselementen, wadi's en retentiegebieden. Deze elementen spelen een belangrijke rol in het waterbeheer, doordat ze regenwater opvangen, gecontroleerd afvoeren en laten infiltreren in de bodem. Dit vermindert wateroverlast en draagt bij aan een duurzaam watersysteem, ook met het oog op de waterbergingsopgave van Made Laag. Daarnaast zorgen de groene inrichting en waterpartijen voor een aantrekkelijke en natuurrijke leefomgeving. Ze bevorderen biodiversiteit, verbeteren de luchtkwaliteit en dragen bij aan een prettig woonklimaat. Een en ander is nader beschreven in paragraaf 3.3.3 (Groen beleidsplan Drimmelen), 3.3.4 (Beleidsnota natuurinclusief bouwen en inrichten) en 4.12 (Waterparagraaf). Navolgende figuur geeft de verdeling van het ruimtegebruik weer.



Figuur 2.7 Verdeling groen, water, infrastructuur en uitgeefbaar terrein.

Parkeren

In het plangebied is rekening gehouden met voldoende fysieke ruimte om te allen tijde te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de regels van voorliggend omgevingsplan is tevens verplicht gesteld dat bij (nieuwe) bouw- en gebruiksactiviteiten moet worden voldaan aan de op dat moment geldende parkeernota van de gemeente. Op dit moment is dat het 'Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028'. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp, de huidige indeling van woningtypen en de huidige parkeernota van de gemeente zijn voor voorliggend plan circa 300 parkeerplaatsen nodig. Navolgende figuur geeft weer dat dit op eigen terrein kan worden opgelost door een combinatie van parkeerplaatsen op privé (geel) en openbaar (blauw) terrein. Een en ander is nader uitgewerkt in paragraaf 4.8.1.



Veld A	Totaal
Parkeerbehoefte	53
Parkeeroplossing prive/eigen terrein	7
Parkeeroplossing openbaar gebied	45
Parkeerbalans	-0
Veld B	Totaal
Parkeerbehoefte	80
Parkeeroplossing prive/eigen terrein	10
Parkeeroplossing openbaar gebied	70
Parkeerbalans	0
Veld C+E	Totaal
Parkeerbehoefte	79
Parkeeroplossing prive/eigen terrein	31
Parkeeroplossing openbaar gebied	48
Parkeerbalans	-0
Veld D	Totaal
Parkeerbehoefte	88
Parkeeroplossing prive/eigen terrein	28
Parkeeroplossing openbaar gebied	60
Parkeerbalans	0

Figuur 2.8 Mogelijke invulling parkeren.



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is de grondslag voor het opstellen van voorliggend omgevingsplan. De Omgevingswet bevat de kaders van het recht voor de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, ruimtelijke ordening en natuur. De omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- **Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):** Dit besluit wijst (milieubelastende) activiteiten in de fysieke leefomgeving aan waarvoor (algemene) rijksregels gelden. Het Bal is direct gericht aan burgers en bedrijven.
- **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):** Dit besluit wijst bouwactiviteiten aan waarvoor (algemene) rijksregels gelden. Ten aanzien van deze bouwactiviteiten zijn vervolgens inhoudelijke voorschriften (over bouwen, slopen, gebruiksfuncties, e.d.) opgenomen. Het Bbl is direct gericht aan burgers en bedrijven.
- **Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl):** In dit besluit zijn rijksregels opgenomen over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl is gericht aan provincies, waterschappen en gemeenten voor (onder andere) het nemen van ruimtelijke besluiten (zoals een omgevingsplan of omgevingsvergunning).
- **Omgevingsbesluit (Ob):** In dit besluit staan regels over bevoegd gezag, procedures, handhaving en uitvoering, evenals over het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Bal stelt het Rijk (algemene) regels voor de volgende activiteiten:

- Milieubelastende activiteiten;
- Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk;
- Activiteiten rond rijkswegen, spoorwegen en luchthavens;
- Activiteiten die de natuur betreffen;
- Landinrichtingsactiviteiten;
- Activiteiten die cultureel erfgoed of werelderfgoed betreffen;
- Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden in een badwaterbassin;
- Wateronttrekking voor industriële toepassingen en voor de drinkwatervoorziening;
- Ontgrondingsactiviteit op land en regionale wateren;
- Lozingsactiviteit van schepen.

In het Bal wordt aangegeven aan welke regels (met name de zwaardere milieubelastende) activiteiten moeten voldoen en het Bal bevat regels voor locatiespecifieke en onderwerpspecifieke activiteiten. Het Bal bepaalt voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Onder voorwaarden is het toegestaan aanvullend regels decentraal in het omgevingsplan te regelen. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een afwijking van het Bal vereisen.

Besluit bouwwerken leefomgeving



Het Bbl bevat (algemene) rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, maar ook over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk. Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt in het omgevingsplan geregeld. De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend geregeld. Dit betekent dat indien over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

Met de Omgevingswet is de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in een technisch en ruimtelijk deel opgedeeld, wat maakt dat de bouwactiviteit feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de (technische) bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit.

Bouwactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Bbl, denk bijvoorbeeld aan de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl in het omgevingsplan.

Omgevingsplanactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, het in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan. Deze omgevingsplanactiviteit bestaat uit het juridisch mogelijk maken van de feitelijke bouwactiviteit. Hierbij gaat het onder andere om regels over de beperking van de omvang van het bouwwerk (hoogte, oppervlakte en dergelijke), alsmede om het uiterlijk van een bouwwerk (welstand). Deze regels zijn, via de bruidsschat, opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente. Van het omgevingsplan kan worden afgeweken, waardoor de gemeente nu zelf bepaalt voor welke omgevingsplanactiviteiten een vergunningplicht geldt.

Vergunningsvrij bouwen

Zowel voor de bouwactiviteit als de omgevingsplanactiviteit heeft het Rijk vergunningsvrije gevallen aangewezen in het Bbl. Hier kan lokaal niet van worden afgeweken. Voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk zijn ook vergunningsvrije gevallen aangewezen, via de bruidsschat, in het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente. Het omgevingsplan werkt hierin aanvullend op het Bbl. Voor deze gevallen kan in het omgevingsplan worden bepaald welke daarvan in het (nieuwe) deel van het omgevingsplan worden opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl richt zich op provincies, waterschappen en gemeenten en geeft inhoudelijke normen waaraan zij hun taken en bevoegdheden ontleen, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen en het vaststellen van omgevingsvergunningen. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een besluit in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen.

De instructieregels richten zich op de volgende thema's:

- Voldoen aan de Dienstenrichtlijn (§ 5.1.1).
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2).
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3).
- Beschermen van gezondheid en milieu (§ 5.1.4).
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5), waaronder de waarborging van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (§ 5.1.6) zoals hoofdwegen en buisleidingen.



- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (§ 5.1.7).
- Bevorderen van toegankelijkheid van openbare buitenruimten voor personen (§ 5.1.8).

Het Bkl heeft als doel om de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland te verbeteren en te beschermen. Het Bkl moet ervoor zorgen dat mensen in Nederland in een gezonde en veilige omgeving kunnen wonen, werken en recreëren. De instructieregels vanuit het Bkl zijn in de planvorming van onderhavig initiatief meegenomen. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze motivering.

3.1.2 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes worden gemaakt en welke richting wordt meegegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Op die manier worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Zo wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw, zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.



Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn.

3.1.3 Nationale woon- en bouwagenda

In maart 2022 is de Nationale woon- en bouwagenda vastgesteld. Deze agenda is verder uitgewerkt in een zestal programma's:

- Programma Woningbouw;
- Programma Betaalbaar wonen;
- Programma Een thuis voor iedereen;
- Programma Wonen en zorg voor ouderen;
- Programma Verduurzaming gebouwde omgeving;
- Programma Leefbaarheid en veiligheid.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen wordt bijgedragen aan de kerndoelen van de nationale woon- en bouwagenda voor wat betreft beschikbaarheid (toevoeging van woningen), betaalbaarheid (woningbouwprogramma bestaat voor tweederde uit betaalbare woningen) en kwaliteit (de woonvelden worden naar behoefte ontwikkeld, zodat de daadwerkelijke programmering inspeelt op de actuele woningbehoefte). Een en ander is ook nader toegelicht bij het gemeentelijk woonbeleid, zie daarvoor paragraaf 3.3.2. Het planvoornemen sluit aan bij de nationale woon- en bouwagenda.

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050.



Hieruit zijn vier hoofdpogingen te onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

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

Werken aan de Brabantse energietransitie

Het doel binnen de provincie Brabant is het 100% verduurzamen van energie tot 2050. Tot 2030 is het doel om broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 ten minste met 50% te reduceren en ten minste 50% duurzame energie te gebruiken. Om het doel te behalen wordt een tweesporenbeleid door de provincie gehanteerd, namelijk:

- Verminderen energieverbruik; en
- Verduurzaming energie.

Werken aan een klimaatproof Brabant

Het doel binnen de provincie is om Brabant klimaatbestendig en waterrobuust in te richten tot 2050. Sinds 2020 handelt de provincie klimaatbestendig en waterrobuust. Het doel is om tot 2030 de eerste grote gebiedsopgaven ten behoeve hiervan te realiseren. Om dit doel te behalen wordt ingezet op:

- Klimaatsslimme verstedelijking;
- Klimaatbestendig beeklandschap; en
- Robuust rivierenlandschap.

Werken aan de slimme netwerkstad

Het doel van de provincie tot 2050 is het stedelijk netwerk van Brabant te laten functioneren als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noord-west Europese metropool. Daarbij moet Brabant zich gaan kenmerken als een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.

Het doel tot 2030 is voor Brabantse partijen om te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten er belangrijke stappen zijn gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem, welke worden ondersteund door digitale ontwikkelingen. In de provincie is het belangrijk om de toenemende druk op de wegen te ondervangen. Brabant zet in op een robuust mobiliteitssysteem om te zorgen voor voldoende capaciteit tijdens pieken en calamiteiten. Om de doelen te bereiken wordt ingezet op duurzame verstedelijking zoals herbestemmen en slimme en duurzame mobiliteit.

Werken aan een concurrerende en duurzame economie

Het doel tot 2050 is voor de provincie op Brabant het top kennis- en innovatieregio in Europa te maken. Hierbij wil de provincie ook streven naar een economie die verregaand circulair is. Tot 2030 streeft de provincie er ook naar om Brabant de top-kennis en innovatieregio in Europa te maken. Daarbij wordt ook al ingezet op een circulaire economie en het verminderen van het gebruik van vernieuwbare grondstoffen met 50%. Hierbij zet de provincie in op een:

- Innovatieve en concurrerende economie;
- Circulaire economie; en
- Digitale economie.



Doorwerking plangebied

De komende 10 jaar moeten er 120.000 woningen worden gebouwd in Noord-Brabant. Hoewel de voorkeur vaak uitgaat naar inbreiding binnen het bestaande bebouwde gebied, kan uitbreiding van stedelijk gebied noodzakelijk zijn vanwege kwalitatieve en kwantitatieve overwegingen. Voor de gemeente Drimmelen geldt dat er binnenstedelijk geen (grootschalige) inbreidingslocaties beschikbaar zijn en dat er hoge ambities zijn om op korte termijn voldoende nieuwe woningen te realiseren.

Uit de ladderonderbouwing (paragraaf 4.2 van deze motivering) blijkt dat er een grote, concrete vraag naar nieuwe woningen is in Made en dat in bestaand stedelijk gebied geen ruimte is om in deze vraag te voorzien. In dit geval is uitbreiding passend volgens de Omgevingsvisie. Daarnaast wordt bij de planontwikkeling volop ingezet op een klimaatadaptieve en duurzame wijk. Het plan is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie van de provincie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsverordening zijn de genoemde onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie planologisch verankerd door middel van instructieregels.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangewezen als “Diep grondwaterlichaam”, “Geen attentiezone waterhuishouding”, “Reservering waterberging”, “Beperking grootschalige logistiek” en “Landelijk gebied”. Een en ander zoals op de navolgende figuren ook is weergegeven.



Geen attentiezone waterhuishouding

Figuur 3.1 Uitsnede omgevingsverordening: Milieubeschermingsgebieden.



Figuur 3.2 Uitsnede omgevingsverordening: Grondwaterbescherming en -berging.



Figuur 3.3 Uitsnede omgevingsverordening: Stedelijk en landelijk gebied.



Doorwerking diep grondwaterlichaam

Conform artikel 3.12 is het binnen de aangewezen locatie “Diep grondwaterlichaam” verboden om de milieubelastende activiteit “Onconventionele winning van koolwaterstoffen” uit te voeren. Het plan omvat deze activiteit niet, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan.

Doorwerking attentiezone waterhuishouding

Deze aanwijzing betekent dat voor een open bodemenergiesysteem, zoals beschreven in artikel 3.19 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), geen omgevingsvergunning nodig is, mits de onttrekking van grondwater buiten de “Attentiezone waterhuishouding” plaatsvindt, de maximale hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken niet meer dan 10 m³ per uur bedraagt en er een melding wordt ingediend (artikel 3.15 Omgevingsverordening). Voor het planvoornemen vormt dit geen belemmering. Indien gekozen wordt voor een open bodemenergiesysteem is de verwachting dat onder de 10 m³ per uur wordt gebleven en zal een melding worden ingediend.

Doorwerking reservering waterberging

In artikel 5.50 staan instructieregels gericht op het beperken van functies en activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. Het gaat om de volgende regels:

1. *Een omgevingsplan ter plaatse van Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.*
2. *Als een omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van een gebruiks- of bouwactiviteit, bevat het omgevingsplan een onderbouwing van de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft.*
3. *In afwijking van het tweede lid kan een omgevingsplan ter plaatse van Reservering waterberging een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:*
 - a. *reële alternatieven voor die bouw- of gebruiksactiviteit ontbreken;*
 - b. *in het omgevingsplan vervangende maatregelen zijn opgenomen die borgen dat het waterbergend vermogen van het gebied gelijk blijft; en*
 - c. *uit overleg met het waterschap blijkt dat hiertegen geen bezwaren bestaan.*

Gelet op het bovenstaande dient het plan mede tot het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied te strekken. De oorzaak hiervoor is een tekort aan waterbergingsvoorzieningen aan de noordzijde van het stedelijk gebied van Made, met als gevolg wateroverlast. Gelet op de aanduiding dient voorliggend plan erin te voorzien dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft, al dan niet door vervangende maatregelen die borgen dat het waterbergend vermogen gelijk blijft. Voor het plan is een uitgebreid waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarvan de belangrijkste principes zijn beschreven in de waterparagraaf (zie paragraaf 4.12 van deze motivering).

Verder heeft in het kader van voorliggend plan uitgebreid afstemming plaatsgevonden met Waterschap Brabantse Delta. Al met al biedt het planvoornemen een oplossing voor de bestaande waterproblematiek in de omgeving en wordt ook voorzien in voldoende water(compensatie)berging voor de toename aan verhard oppervlak die de ontwikkeling zelf veroorzaakt. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Omgevingsverordening.

Doorwerking beperking grootschalige logistiek

Artikel 55.6a regelt dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek alleen mogelijk is, als dit aantoonbare regionale meerwaarde heeft. Aangezien voorliggende ontwikkeling geen grootschalige logistiek betreft, vormt dit artikel geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.



Doorwerking landelijk gebied

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor in principe een locatie aan binnen stedelijk gebied (artikel 5.55). In afwijking van dit principe is een stedelijke ontwikkeling ook in landelijk gebied toegestaan, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (artikel 5.56):

- a. *binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- d. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;*
- e. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en*
- f. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

Ad a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen is onvoldoende ruimte beschikbaar voor de stedelijke ontwikkeling.

Uit paragraaf 4.2 (Laddertoets) blijkt dat er een behoefte is aan woningbouw in de gemeente Drimmelen, de beoogde woningbouwlocatie in lijn is met het gemeentelijk beleid en dat er in bestaand stedelijk gebied vanwege feitelijke of kwalitatieve overwegingen niet of nauwelijks mogelijkheden zijn voor (omvangrijke) nieuwbouw. Korthedshalve wordt naar deze paragraaf verwezen.

Ad b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden voor de stedelijke ontwikkeling.

In de laddertoets zijn ook de mogelijkheden voor het transformeren van geschikt leegstaand vastgoed verkend. Ook hieruit blijkt dat transformatie niet gaat voorzien in de gevraagde omvangrijke nieuwbouw van woningen.

Ad c. de stedelijke ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12.

Op basis van artikel 5.12 van de Omgevingsverordening dient een omgevingsplan dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in landelijk gebied een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes 'zorgvuldig ruimtegebruik', 'toepassing van de lagenbenadering' en 'meerwaardecreatie' en gaat in ieder geval in op (artikel 5.12 lid 1):

- welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- op welke wijze de sloop van leegstaande of overtolige bebouwing wordt gerealiseerd.

Ontwikkelingsrichting

De gemeente Drimmelen heeft de ambitie om 1.500 woningen toe te voegen tot 2030. Voor de kern Made is het woningbouwprogramma bepaald op het toevoegen van 600 woningen. In de Omgevingsvisie geeft de gemeente de koers voor de woningbouwopgave aan. De gemeente ziet Made Noord-

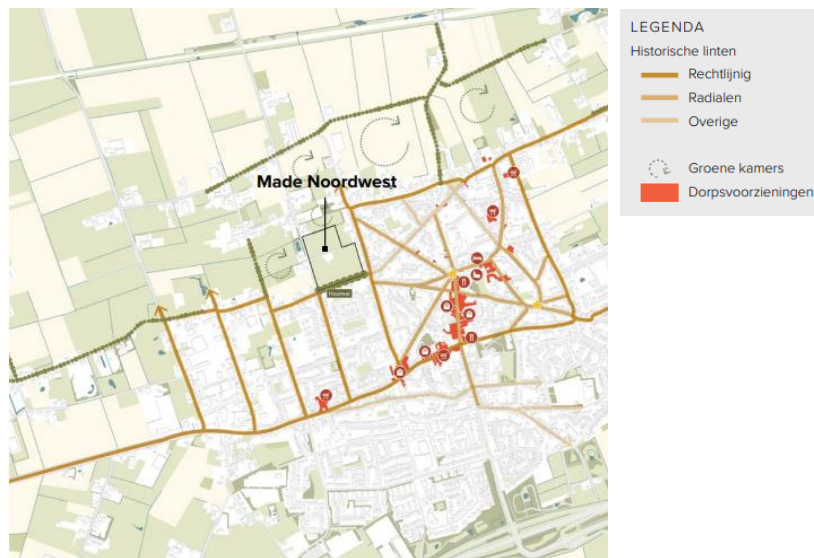


west als een kansrijke locatie voor woningbouw. Vanaf 1995 wordt deze locatie als potentiële woningbouwlocatie in visies binnen contourlijnen in de overgang naar het buitengebied aangehaald.



Figuur 3.4 Made Noordwest als potentiële woningbouwlocatie.

Het plangebied ligt ten noordwesten van Made en wordt momenteel agrarisch gebruikt. Het grenst aan de oost- en zuidzijde direct aan de bebouwde kern van Made, waardoor het een overgangsbied vormt tussen het landelijke buitengebied en de bestaande bebouwing. Tussen het plangebied en de bestaande woonwijk aan de zuidzijde is op dit moment een historisch waardevolle houtwal aanwezig.



Figuur 3.5 Ruimtelijk (historische) structuur van Made.

Made heeft een agrarische oorsprong en is ontstaan als een verzameling boerderijen op gemeenschappelijk weidegebied (de Meede). De eerste bebouwing ontstond aan de Voorstraat en de Kalverstraat en later aan de noord- en zuidzijde van de gemeenschappelijke weide. De Middelmade, de huidige kern van het dorp, bleef lang een leeg gebied. Later werd het gebied tussen de Prinsenvolderstraat en de Zanddijk in vier delen ter vervening uitgegeven. In 1512 kreeg het dorp een eigen kapel die gebouwd werd op de plaats van de huidige NH kerk met daaromheen enkele paden in diverse richtingen. Door de bouw van een graanmolen is in de Middelmade een stervormig wegenpatroon ontstaan. Tenslotte is rond 1850 een nieuwe route tussen Geertruidenberg en Zevenbergen aangelegd. De enige nog aanwezige molen in Made is korenmolen Hoop Doet Leven aan de Geraniumstraat.

De ontstaansgeschiedenis van Made is nog steeds goed herkenbaar in het stratenpatroon en de situering van diverse monumenten in het dorp. Verschillende structuren zijn door de jaren heen verweven geraakt. Made heeft een bijzondere ontginningsstructuur van een helder carré rondom het centrum



(Molenplein) met daardoorheen radialen. Van daaruit heeft Made zich tussen rechte lijnen de polder in ontwikkeld. Groene boskamers aan de rand van het dorp zijn hierdoor goed herkenbaar.

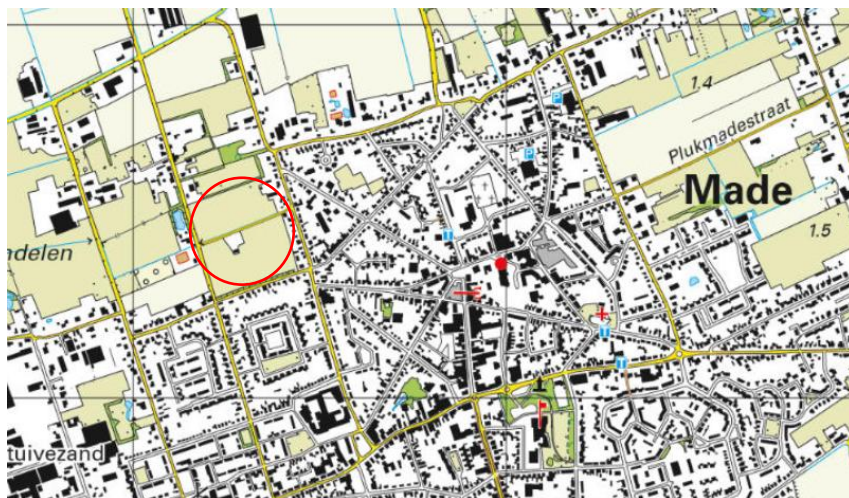


Figuur 3.6 Kaart van Made in 1840 (links) en 1880 (rechts), plangebied rood omcirkeld.



Figuur 3.7 Kaart van Made in 1940 (links) en 1990 (rechts), plangebied rood omcirkeld.

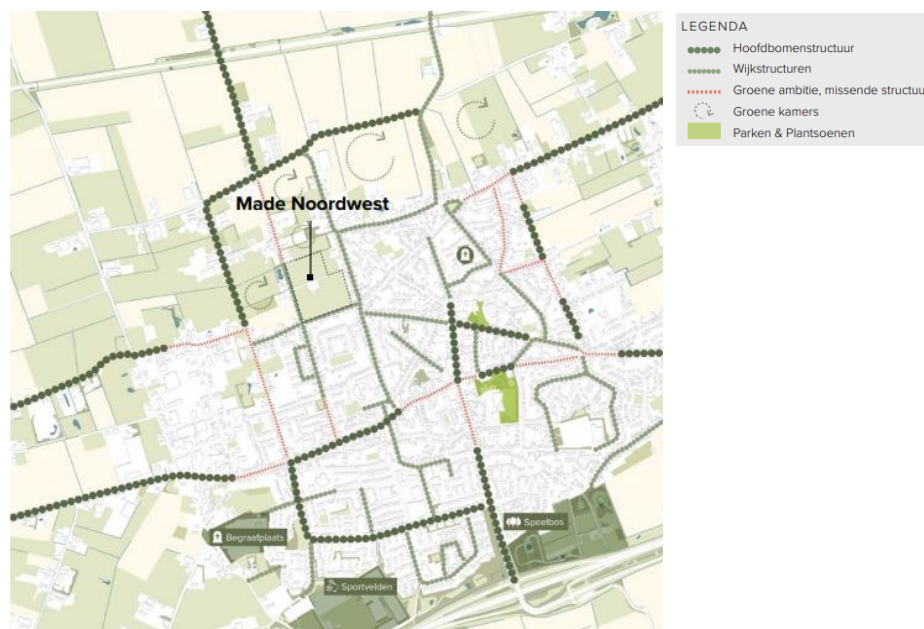
Het door vervening ontstane stratenpatroon / linten is al ruim 200 jaar aanwezig en zichtbaar in het landschap. De kamers die tussen deze linten zijn ontstaan, zijn na de oorlog veelal met respect voor de bestaande linten bebouwd met naoorlogse woningen en bedrijven. Dit is goed te zien op de topografische kaart uit 2024 hieronder. De bestaande linten rond het plangebied zijn nog altijd volledig intact (Prinsenspolderstraat, Voorstraat, Haagstraat).



Figuur 3.8 Kaart van Made in 2024.



De ondergrond van het plangebied bestaat uit zandgrond. Het plangebied zelf bestaat momenteel uit weilanden omringt door oude linten welke veelal worden begeleid door (historische) bomenrijen waarvan het grootste gedeelte ook beschermd is. Binnen de planvorming is er dan ook voor gekozen om de waardevolle houtwal, langs de Haagstraat intact te laten. Op de volgende figuur zijn de landschappelijke structuren rond het plangebied goed zichtbaar: groene linten en groene kamers.



Figuur 3.9 Landschappelijke structuur van en rond Made.

In de Omgevingsvisie van Drimmelen wordt Made aangewezen als een belangrijke woonkern waar de komende jaren extra woningbouw wordt ontwikkeld. Het dorp speelt een centrale rol in de ambitie van de gemeente om tot 2030 circa 1.500 nieuwe woningen te realiseren. Voor Made gaat het om ongeveer 600 woningen, waarmee wordt ingespeeld op de groeiende vraag van uiteenlopende doelgroepen: jongeren, ouderen, starters en mensen met een zorgbehoefte.

Het plangebied is in 2021 aangewezen als 'kansrijke locatie voor woningbouw' in de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie Drimmelen 2040 (voor meer toelichting over hoe de ontwikkeling past binnen deze visie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 waar dit wordt behandeld). Daarnaast is het plangebied in 2022 in de 'Nota Programma Wonen 2030' - als verdere uitwerking van de Omgevingsvisie - aangewezen als woningbouwlocatie voor tenminste 150 woningen (voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 waar dit wordt behandeld).

De Omgevingsvisie benadrukt dat nieuwe wijken niet alleen een kwantitatieve bijdrage moeten leveren, maar ook kwalitatief hoogwaardig moeten zijn. Dit betekent dat er aandacht is voor klimaatadaptatie, groene leefomgeving, veiligheid en gezondheid. Made Noordwest wordt in de Omgevingsvisie aangewezen als kansrijke locatie voor woningbouw, waarbij landschappelijke structuren en bestaande groen- en waterstructuren ingepast zijn. Verder wordt er binnen de omgevingsvisie geen verdere uitwerking op detailniveau gegeven voor de stedelijke uitbreiding van de gronden ten Noordwesten van Made. Hiertoe gaat de gemeente in de toekomst de Omgevingsvisie actualiseren.

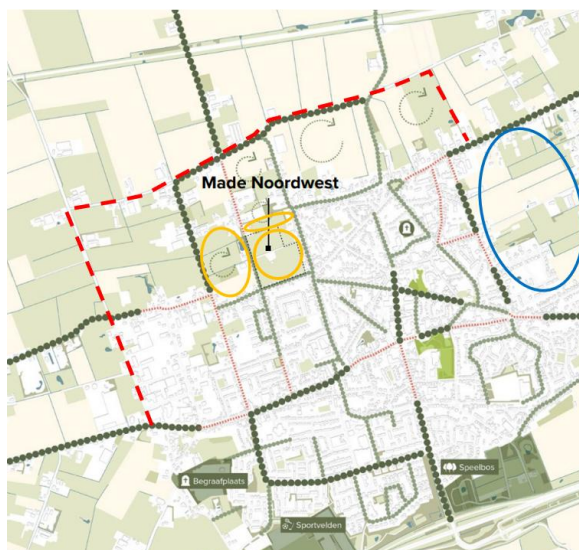
Vooruitlopend op de verdere uitwerking voor de actualisatie van de omgevingsvisie is er voor het Noord Westelijk deel van Made een beknopte ontwikkelingsrichting uitgewerkt. Deze haakt aan op de (summiere) uitgangspunten uit de Omgevingsvisie: *waarbij landschappelijke structuren en bestaande groen- en waterstructuren ingepast zijn.*



Op de figuren 3.5 tot en met 3.9 zijn duidelijk de hoofdstructuren van het dorp en de directe omgeving van het plangebied te zien: oude linten met bomen(lanen) die zijn ontstaan door ontvening. Tussen de linten is sprake van groene kamers, die gezien hun ligging kansrijk zijn voor verdere stedelijke uitbreiding van Made tot 2035.

Belangrijke uitgangspunten van de ontwikkelingsrichting zijn:

- Vooral nog ziet de gemeente vooral ruimte voor woningbouw en eventuele voorzieningen binnen 3 groene kamers (oranje cirkels), hier wordt rekening gehouden met:
 - Behoud van bestaande ruimtelijke structuren waarbij de bestaande linten de basis vormen;
 - Kleinschalige karakter van de bestaande kamers respecteren;
 - Behoud van aanwezige bomenrijen en andere groenstructuren langs de verschillende linten;
 - Behoud van landschappelijke en functionele elementen zoals ander aanwezig groen en sloten binnen de groene kamers;
 - Behoud / inpassing van waardevolle bebouwing;
 - Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en landschappelijk inpassing;
 - Compensatie van groen en water dat eventueel verloren gaat;
 - Omgevingsdialogen om betrokkenheid van inwoners te borgen;
 - Rekening houden met bestaande bedrijvigheid.
- Voor verdere uitbreiding van woningbouw is, eveneens in de omgevingsvisie, Made Oost aangegeven als uitbreidinglocatie (blauwe cirkel). Hier zijn nog dusdanig veel gronden beschikbaar dat verwacht wordt dat hier ook na 2035 nog gronden beschikbaar zijn voor woningbouw. Deze gronden liggen volledig ruimtelijk ingeklemd tussen wegen met lintbebouwing (Drimmelenseweg, Sluizeweg en Voorstraat). De ruimtelijke impact hiervan is geringer dan wanneer Made nog verder in noordwestelijke richting wordt uitgebreid;
- Vooral nog zien we geen ruimte voor nieuwe bedrijfslocaties ten noordwesten van Made. Er wordt momenteel een visie uitgewerkt voor uitbreiding van bedrijventerrein Brieltjenspolder aan de zuidzijde van de kern;
- Ruimte voor goede ontsluiting: mogelijke aanleg van een nieuwe noordelijke ontsluitingsweg (rode stippellijn).



Figuur 3.9 Landschappelijke structuur van en rond Made.

De transformatie van het gebied van agrarisch naar wonen past in de omgeving. Hiervoor is uitvoerig gekeken naar de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en andersom. Ten behoeve van het plan is een uitgebreid stedenbouwkundig planboek (bijlage 1), beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) en landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3) opgesteld. Hieronder wordt nog nader ingegaan op de basisprincipes 'zorgvuldig ruimtegebruik', 'lagenbenadering', 'meerwaardecreatie' en 'kwaliteitsverbetering'.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik regelt vooral dat bij ontwikkelingen toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking om ontwikkelingen binnen bestaand ruimtebe-



slag zoveel mogelijk te stimuleren. Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag, is onder ad a. en ad b. (en in paragraaf 4.2 waarin toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking) al gemotiveerd waarom alsnog aan dit basisprincipe wordt voldaan. Daarbij wordt ook in overweging genomen dat het plangebied in de (oude) Interim Omgevingsverordening nog was aangewezen als ‘verstedelijking afweegbaar’.



Figuur 3.10 Uitsnede Interim omgevingsverordening: Verstedelijking afweegbaar (paarse belijning).

Lagenbenadering

Het basisprincipe van de lagenbenadering regelt dat inzichtelijk wordt gemaakt of een ontwikkeling effecten kan hebben op een laag en zo ja hoe negatieve effecten worden voorkomen of gemitigeerd. De lagen waar rekening mee moet worden gehouden betreffen de ondergrondlaag (zoals bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden), netwerklaag (zoals natuurnetwerk en infrastructuur) en bovenste laag (cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, effecten op milieu, etc.). Hieronder is dit per laag inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3.1 Ondergrondlaag

Bodem- en watersysteem

Het plangebied ligt op een belangrijk grensvlak tussen het stedelijke en landelijke watersysteem. Daarom geldt als locatie specifieke eis dat er een situatie moet worden gerealiseerd waarin de waterhuishoudkundige belangen van zowel het bestaande stedelijke gebied (bemalingsgebied Made Laag) als van het plangebied zelf (Made Noordwest) samenkomen waarin deze belangen elkaar niet hinderen, en waarin er geen sprake is van “afwentelen” van opgaven naar andere (benedenstroomse) gebieden.

Om grip te krijgen op het lokale bodem- en watersysteem is voor de ontwikkeling in eerste instantie een geohydrologisch onderzoek met infiltratieadvies uitgevoerd en is daarna een uitgebreid waterhuishoudkundig plan opgesteld.



Op basis van het waterhuishoudkundig plan (zie paragraaf 4.12 voor een uitgebreidere toelichting) blijkt dat de functie wonen zich goed verhoudt tot het lokale bodem- en watersysteem na het aanbrengen van de nodige voorzieningen. In het waterhuishoudkundig plan is aangetoond dat in de toekomst sprake zal zijn van een hydrologisch neutrale situatie.

Aardkundige waarden

Gebieden met onvervangbare aardkundige waarden dienen behouden te worden vanwege hun ecologische en cultuurhistorische betekenis. In Noord-Brabant zijn daarom circa 40 gebieden met aardkundige waarden van provinciale of nationale betekenis begrensd in de Omgevingsverordening. De waarden in deze gebieden moeten worden beschermd. Voorliggend plangebied is niet als dusdanig aangewezen.

Archeologische waarden

Op de beleidskaart van de gemeente Drimmelen valt het plangebied gedeeltelijk binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Archeologie vormt, met inachtneming van het Programma van Eisen dat hiervoor is opgesteld, geen belemmering voor voorliggend plan. Zie paragraaf 4.7 voor een uitgebreidere toelichting.

Tabel 3.2 Netwerklaag

Natuurnetwerk

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 3,6 kilometer ten noorden van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Het meest nabijgelegen onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) bevindt zich op circa 900 meter ten noorden van het plangebied. Dit betreft 'Kruiden- en faunarijk grasland'. Ten behoeve van het planvoornemen is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het plan voor zowel Natura 2000-gebieden als NNB-gebieden. Hieruit blijkt dat het plan geen (significante) gevolgen heeft voor deze gebieden. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.11 van deze motivering.

Verkeer

De toekomstige ontsluiting van het plangebied vindt plaats via twee (nieuwe) insteken op de bestaande Dahliastraat. Uit verkeersonderzoek blijkt dat het verkeer in de toekomstige situatie op een goede manier kan worden afgewikkeld, als in ieder geval de Dahliastraat wordt verbreed. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze motivering.

Energienetwerk

Er is geen sprake van energienetwerken binnen het plangebied.

Waterwegen

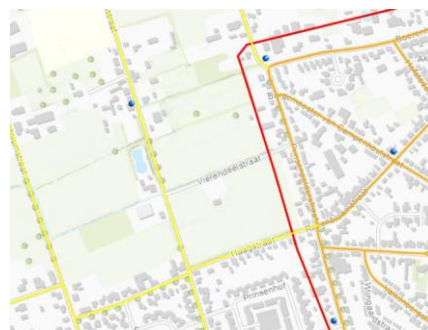
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta. In het midden van het plangebied is evenwijdig aan de Vierendeelstraat een A-watgang gelegen en aan de westzijde evenwijdig aan de Dahliastraat is een B-watgang gelegen. Voor beide watgangen geldt een beschermingszone, gemeten vanaf de buitenzijde (rand) van het oppervlaktewaterlichaam. Om te komen tot een robuust waterhuishoudkundig systeem dienen deze watgangen aangepast te worden. Dit is afgestemd met het waterschap. Voor een uitgebreide beschrijving van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.12 van deze motivering.



Tabel 3.3 Bovenlaag

Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het gebied niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel grenst het plangebied aan de 'Oude dorpskern Made', een gebied van redelijk hoge historisch geografische waarde. In het plangebied bevinden zich geen elementen die een cultuurhistorische waarde hebben. De Dahliastraat en de Haagstraat, die grenzen aan het plangebied, zijn aangewezen als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Met het planvoornemen worden deze lijnen niet aangetast.



Landschappelijke waarden

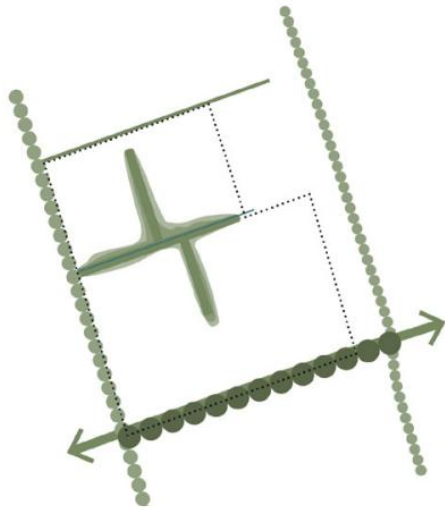
Het plangebied ligt op de grens van het dorp Made en de omliggende oude zandontginningen. Kenmerkend voor het zandgebied zijn de boskamers binnen een heldere blokverkaveling, houtwallen en de lange lijnen door de polder.

Daarnaast ligt het plangebied op de overgang van het dorp naar het direct omliggende polderlandschap. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Haagstraat met daarlangs een (beschermde) houtwal van historische- en ecologische waarde. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door achtertuinen van woningen langs de Prinsenvolderstraat. Aan de westzijde vormt de Dahliastraat met aan weerszijden een greppel en markante bomen de overgang naar het omliggende (agrarische) landschap. Het plangebied wordt in tweeën gedeeld door de Vierendeelstraat, bestaande uit een zandpad met daarlangs een sloot met kruidenrijk begroeide oevers. De sloot langs de Vierendeelstraat vormt een belangrijke verbinding met het omliggende landschap.

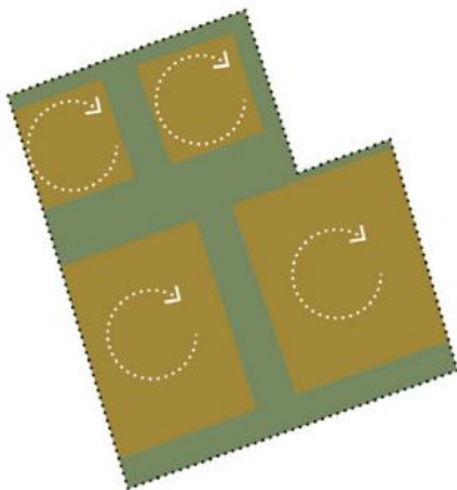


Met het planvoornemen wordt op verschillende manieren rekening gehouden met het landschap, onder andere doordat:

1. de toekomstige woonwijk wordt verweven met een robuust groenblauw netwerk dat aansluit op de omliggende landschappelijke structuren. Per woning een aanzienlijke hoeveelheid m² openbaar groen gerealiseerd, waarmee een leefbare, natuurinclusieve woonomgeving ontstaat die bijdraagt aan verkoeling, wateropvang en de algehele leefkwaliteit.



2. de opzet van het stedenbouwkundig plan is geïnspireerd op het historische landschap, waarbij de karakteristieke 'groene kamers' herkenbaar terugkomen in het stedenbouwkundig raamwerk (vier kamers). Deze verwijzing naar het verleden geeft het gebied identiteit en zorgt voor een natuurlijke samenhang tussen oud en nieuw.



3. de landschappelijke structuren van de Vierendeelstraat en Dahliastreet versterkt worden door langs de (bestaande) sloten en watergang het groen te verbreden.
4. de waterbergingsvoorzieningen multifunctioneel ingezet worden, enerzijds door deze natuurlijk in te richten (en ecologisch interessant te maken) en anderzijds door hier natuurlijke speelplekken van te maken.
5. de landschappelijke structuren worden versterkt door aanleg van zoomvegetatie. Een zogenaamde mantelzoom vormt een overgangsgebied tussen een bosje of houtwal en de omliggende omgeving en vormt daarmee een gelaagde structuur met diverse plantelagen die interessant zijn voor insecten.
6. bestaande bomen en boomstructuren worden ingepast en nieuwe bomen worden aangeplant. Bomen vormen in het gebied belangrijke landschapselementen en zijn belangrijke dragers voor ecologie en biodiversiteit. Samen met onderbeplanting (struiken en grassen) bieden bomen veel voedsel en broed- en verblijfsplekken voor verschillende diersoorten. Langs de Dah-



liastraat worden de bestaande bomen zoveel als mogelijk behouden en worden nieuwe bomen aangeplant om daarmee de aanwezige laanstructuur te versterken en (deels) te herstellen. Langs de Haagstraat blijven de (cultuurhistorisch) waardevolle bomen behouden, evenals een boomgroep die nu centraal aan de Vierendeelstraat staat. Het plan wordt verder aangevuld met bomen in verschillende groottes. Dit zijn bomen die van nature in de omgeving voorkomen. Een mix van soorten stimuleert het ecosysteem. Bomen worden relatief dicht bij elkaar gezet in rijen en/of groepen om verbinding en verplaatsing voor diersoorten te faciliteren.

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in een landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3). De realisatie en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is in de regels van dit omgevingsplan tevens voorwaardelijk verplicht gesteld.

Aspecten van de fysieke leefomgeving

In hoofdstuk 4 is uitgebreid ingegaan op de overige aspecten die relevant (kunnen) zijn voor de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij onder andere om MER (paragraaf 4.1), activiteiten en milieuzonering (paragraaf 4.3), geluid (paragraaf 4.4), geur (paragraaf 4.5) omgevingsveiligheid (paragraaf 4.6), luchtkwaliteit (paragraaf 4.9) en gezondheid (paragraaf 4.14). Korte termijn wordt naar deze paragrafen verwezen voor eventuele gevolgen voor de bovenlaag. Samengevat is een woonfunctie op deze locatie goed inpasbaar.

Meerwaardecreatie

Het basisprincipe van meerwaardecreatie wordt ingevuld door met het plan bij te dragen aan de woningbouwopgave voor Made, de gemeente Drimmelen als geheel en de regio. Ook wordt een sterke bijdrage geleverd aan de waterbergingsopgave die er is van uit de bestaande woonomgeving aan de oostzijde van het plangebied.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In het kader van het versterken van de omgevingskwaliteit, is toepassing gegeven aan artikel 5.11 van de Omgevingsverordening. Invulling geven aan kwaliteitsverbetering kan kort gezegd op twee manieren: fysiek (landschappelijke inpassing, aanleg groen- of landschapselementen, sloop van bebouwing, verwijderen van verharding, etc.) of financieel (bijdrage aan een gemeentelijk landschapsfonds).

Voorliggende ontwikkeling wordt gezien als een planmatige ontwikkeling. Dat wil zeggen dat het toekomstig stedelijk gebied van Made wordt uitgebreid. Voor planmatige ontwikkelingen moet de investering in het landschap *buiten* het toekomstig stedelijk gebied landen. Het groen in de wijk maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige ontwikkeling en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering. Derhalve is voor voorliggend plan gekozen voor een financiële bijdrage, omdat het gehele plangebied in de toekomst wordt aangewezen als stedelijk gebied.

De basisinspanning voor een planmatige ontwikkeling bedraagt 1% van de uitgifteprijs van de (uitgeefbare) gronden. Voorliggende ontwikkeling resulteert in een oppervlakte van circa 20.000 m² uitgeefbare grond. Na toepassing van de rekenregel is daarmee sprake van een noodzakelijke investering in kwaliteitsverbetering van € 70.000,-. Dit bedrag wordt gestort in de 'Reserve landschappelijke inpassing' van de gemeente Drimmelen. Een en ander is ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit omgevingsplan.

Aanvullend dient, indien de kwaliteitsverbetering elders wordt uitgevoerd, ter plaatse van de ontwikkeling wel worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Zoals eerder al aangegeven is



voor dit plan een passend landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 3) en is de realisatie en instandhouding hiervan ook voorwaardelijk verplicht in dit omgevingsplan. Gelet hierop wordt voldaan aan de voorwaarden rondom kwaliteitsverbetering vanuit de Omgevingsverordening.

Ad d. de stedelijke ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2.

Met het plan wordt voldaan aan de 30/40/30-regel. Daarmee past de ontwikkeling automatisch binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in Afdeling 7.2.

Ad e. en f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Er is rekening gehouden met de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van het plangebied, evenals een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Hiertoe is een passend stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1), beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) en landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3) opgesteld. Hierbij zijn deskundigen van de provincie Noord-Brabant betrokken.

Conclusie landelijk gebied

Dit in ogenschouw genomen kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met het provinciaal beleid, gezien er voldaan wordt aan de afwijkende regels omtrent een stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied. Met het planvoornemen worden potentiële negatieve effecten op leef- en milieukwaliteit voorkomen en is een kwaliteitsverbetering van het landschap voorzien.

3.2.3 Woondeal stedelijke regio Breda Tilburg 2022-2030

De regio Breda-Tilburg staat voor een grote uitdaging én kans: het realiseren van minimaal 39.000 nieuwe woningen tegen 2030. Deze ambitie is meer dan een antwoord op het woningtekort; het is een kans om te bouwen aan een regio waar iedereen kan wonen, werken en leven in een toekomstbestendige omgeving. Met een duidelijke visie en stevige samenwerking leggen de betrokken partijen - gemeenten, woningcorporaties, de provincie en het Rijk - de basis voor duurzame groei.

De focus ligt niet alleen op kwantiteit, maar ook op kwaliteit. Tweederde van de nieuwbouw wordt gebouwd in het betaalbare segment, met speciale aandacht voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koopwoningen. Zo wordt er gezorgd voor een woningmarkt die toegankelijk is voor starters, gezinnen, ouderen en kwetsbare groepen. Daarnaast zijn flexibele woonvormen, zoals flexwoningen, een belangrijke pijler om snel te kunnen voorzien in acute woonbehoeften.

Het bouwen gebeurt met een langetermijnvisie. Er wordt vooral ingezet op bouwen binnen bestaande bebouwde gebieden, zoals de Spoorzones in Breda en Tilburg. Dit voorkomt dat kostbare natuur verdwijnt en zorgt voor betere verbindingen tussen wonen, werken en recreëren. Tegelijkertijd wordt aandacht besteed aan duurzaamheid: energieneutraal bouwen, circulaire bouwmethoden en het versterken van groen in de leefomgeving staan centraal.

De woningbouwopgave gaat hand in hand met bredere maatschappelijke doelen, zoals het verbeteren van de leefbaarheid in wijken, het eerlijk verdelen van woningen voor aandachtsgroepen en het versterken van lokale gemeenschappen. Door intensieve samenwerking en monitoring houden alle betrokkenen zicht op de voortgang en wordt bijgestuurd waar nodig. Deze aanpak zorgt niet alleen voor meer woningen, maar ook voor een regio waar het fijn wonen, werken en leven is – nu en in de toekomst. Het bouwen van huizen is hier het begin van iets groters: het bouwen van een veerkrachtige en inclusieve samenleving.



Uit de afspraken voor woningbouw 2022-2030, zoals vastgelegd in de SRBT-woondeal, blijkt dat de regio Breda-Tilburg voor een aanzienlijke woningbouwopgave staat. Voor de periode tot 2030 is afgesproken dat het woningaanbod wordt uitgebreid met ruim 39.000 woningen in diverse segmenten. Deze uitbreiding is noodzakelijk om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te vangen en het huidige woningtekort te verkleinen. Hierbij is het van belang dat de ontwikkeling plaatsvindt op locaties die aansluiten bij de actuele vraag en waar de bouw snel gerealiseerd kan worden. Deze aanpak draagt bij aan het waarborgen van de voortgang van de woningbouw tot 2030. De afspraken in de regio Breda-Tilburg richten zich niet alleen op de kwantitatieve realisatie van woningen, maar leggen tevens een sterke nadruk op de kwalitatieve aspecten. Het bouwbeleid is gebaseerd op een langetermijnvisie, waarbij prioriteit wordt gegeven aan ontwikkeling binnen bestaande bebouwde gebieden. Dit om de impact op kostbare natuur te minimaliseren en tegelijkertijd bij te dragen aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Elke gemeente neemt verantwoordelijkheid voor een aandeel van de regionale opgave. De voorlopige, minimale opgave voor de gemeente Drimmelen bestaat uit 601 woningen in de periode 2022 tot en met 2026. Het voorliggende plan voorziet in plancapaciteit voor 181 woningen in het sociale, betaalbare en dure segment. Dit sluit aan bij de regionale afspraken en de groeiende vraag naar betaalbare woningen. Inmiddels heeft het Rijk ook aangegeven dat de Woondeal herijkt moet worden, waarbij de minimale aantallen woningen per gemeente omhoog zullen gaan. Dit om de totale opgave waar te kunnen maken. Voor Drimmelen zal dit zich vertalen naar een hoger aantal minimaal te realiseren woningen, waar voorliggend plan aan bijdraagt. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee volledig in lijn met het regionale woningbouwbeleid en draagt bij aan de gestelde doelen voor de woningbouwopgave in de regio.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drimmelen 2040

De Omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen, vastgesteld op 18 november 2021, schetst de lange termijn ambities voor de fysieke leefomgeving. Deze visie dient als leidraad om initiatieven te faciliteren en te toetsen aan de gestelde waarden en ambities.

In de visie beschrijft de gemeente de vraag naar starters- en seniorenwoningen. Om het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de dorpen te behouden richt de gemeente vooral op kleinschalige inbreidingslocaties. De gemeente wil een toevoeging van 150 woningen of meer per jaar, passend bij de schaal van de gemeente. Omdat inbreidingslocaties niet voldoende zijn voor de totale behoefte, worden ook randen van de dorpen en in het buitengebied ook nieuwe woningen gebouwd.

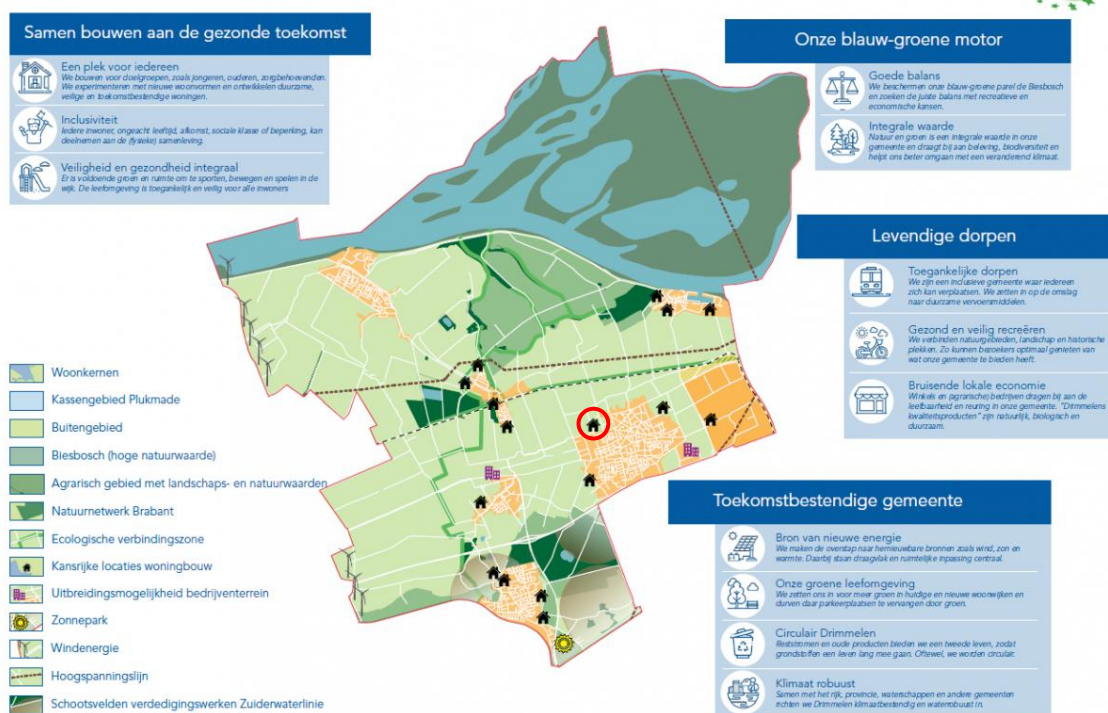
Daarbij moet plaats komen voor ouderen en hulpbehoevenden die langer zelfstandig willen wonen. Daarom zet de gemeente in op gecentraliseerde wooncomplexen en levensbestendige woningen. Ook streeft de gemeente ernaar om jongeren en personen met een kleiner inkomen te behouden of aan te trekken door starterswoningen en nieuwe woonvormen te maken/stimuleren.

Woningbouw in de vorm van uitbreidingslocaties mag in beginsel niet ten koste gaan van gronden met meer dan een agrarische waarde (natuur en rust beschermen). Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt vergroening van de openbare ruimte gestimuleerd en verstening in de dorpen tegengegaan. Hierbij kan gedacht worden aan het groen inrichten van tuinen (in plaats van tegels) en het groen inrichten van parkeerplaatsen. Ook ziet de gemeente mogelijkheden om hoger te bouwen dan drie



bouwlagen als dit past in de omgeving. Bij de bouw van nieuwbouwwoningen wordt zo duurzaam mogelijk gewerkt, waarbij bijvoorbeeld aandacht is voor het gebruik en verspilling van materialen.

OMGEVINGSVISIE DRIMMELLEN



Figuur 3.11 Omgevingsvisie Drimmelen (plangebied omcirkeld).

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de omgevingsvisie aangewezen als een kansrijke locatie voor woningbouw. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt concreet invulling gegeven aan een deel van de beoogde uitbreidingsplannen voor woningbouw in gemeente Drimmelen. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de omgevingsvisie.

3.3.2 Nota Programma Wonen 2030

Maart 2022 heeft gemeente Drimmelen het de Nota Programma Wonen vastgesteld. Hierin staan de speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid. Uit de Nota volgt dat er op dit moment sprake is van een woningtekort. Daarom wil de gemeente in de periode tot 2030 1.500 woningen toevoegen. Hiervan zijn circa 750 woningen benodigd om te voorzien in de behoefte en de overige 750 om het actuele tekort in te lopen en bij te dragen aan de regionale versnelling. Hiervan is een derde bedoeld voor senioren, een derde voor starters/betaalbaar en een derde om projecten gerealiseerd te krijgen.

Om naast de doelstelling van 1500 nieuwe woningen ook de doelen om voldoende betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen te realiseren, hanteert de gemeente de volgende criteria:

- Voor plannen tot en met 5 woningen gelden geen specifiek eisen. Hiermee blijft het voor particulieren mogelijk om een eigen woning naar wens te realiseren
- Voor kleine projecten (6 tot 20 woningen) gelden de volgende criteria:
 - Minimaal een derde van de woningen is een betaalbare woning.
 - Minimaal een derde van de woningen is aan te merken als een levensloopbestendige woning of een daaraan gelijk te stellen woning.



- Voor projecten van 20 of meer woningen, al dan niet gefaseerd, gelden de volgende criteria
 - Minimaal een kwart van de woningen is goedkope koop of een sociale huurwoning.
 - Minimaal een kwart van de woningen is een betaalbare woning.
 - Minimaal een derde van de woningen is aan te merken als een levensloopbestendige woning, waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment.

Het blijft mogelijk om maatwerk te realiseren. Indien een project bijvoorbeeld meer goedkope, betaalbare of levensloopbestendige woningen realiseert dan minimaal vereist kan er uitruil plaatsvinden met andere woningbouwprojecten binnen dit dorp. Hiermee is het mogelijk om bijvoorbeeld op een locatie een project specifiek gericht op starters te realiseren. De genoemde criteria zijn minimale vereisten.

Onderstaande figuur laat de ambitie en behoefte aan woningen voor de kern Made zien:

Totale opgave op basis van woningbehoefteonderzoek en ambitie vanuit de omgevingsvisie

Ambitie omgevingsvisie	600
Woningbehoefte onderzoek	260
Koopwoningen	235
Corporatiehuur	20 netto (afname van 30 grondgebonden woningen, toename van 50 appartementen)
Particuliere huur	5
Plus vanuit omgevingsvisie	340

Figuur 3.12 Woningbouwopgave vanuit Nota Programma Wonen.

De ontwikkeling van Made Noordwest en een aantal andere projecten staan al langere tijd op de radar om invulling te geven aan deze ambitie en behoefte:

Overige plannen / locaties

Kloosterstraat (Horsthuis)	50 zorgappartementen (huur)
Made Zuidwest	Nog in te vullen (minimaal 30 woningen)
Made Oost II	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)
Made Noordoost	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)
Made Noordwest	Nog in te vullen (minimaal 150 woningen)
Made Plukmade	Woonwagenstandplaatsen (maximaal 10 standplaatsen)
Totaal	Minimaal 570 woningen

Projecten Woonvizier

Romboutstraat	21 levensloopbestendige woningen	2022
Sociaal-cultureel dorpshart	9 benedenboven woningen	2023
Made-Oost II	Circa 30 woningen	2025
Leeuwerikstraat	Circa 15 grondgebonden woningen	2022
Totaal	Circa 75 woningen	

Figuur 3.13 Woningbouwprojecten in Made vanuit de Nota Programma Wonen.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Nota. De ontwikkeling is meegenomen als potentiële woningbouwlocatie om de woningbouwopgave aan te pakken. Met de toevoeging van 181 woningen verdeeld over zowel grondgebonden als gestapelde woningen, wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voldaan aan de wensen en criteria van de Nota. De ontwikkeling is ruim opgezet waardoor er ruimte is voor groen en behoud van het dorpse karakter. Het stedenbouwkundig plan is groen ontworpen, waarmee een landelijk woonklimaat wordt gerealiseerd evenals een goede overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied.



Door programmatisch aan te sluiten bij de verdeling van 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije sector, wordt automatisch voldaan aan de eerste twee eisen uit de Nota voor projecten met meer dan 20 woningen (minimaal een kwart van de woningen goedkoop of sociale huur én minimaal een kwart van de woningen betaalbaar). Daarnaast dient minimaal 33% van de woningen aangemerkt te worden als een levensloopbestendige woning, waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment. Ook daar wordt met het huidige programma aan voldaan, aangezien met het huidige programma 67 appartementen worden gerealiseerd (37%), waarvan 55 betaalbaar (82%).

3.3.3 Coalitieakkoord gemeente Drimmelen 2022-2026

In het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente benoemt de gemeente een viertal programma's. Het gaat hierbij om de volgende programma's:

1. Burger en bestuur;
2. Openbare ruimte;
3. Ruimte, wonen, duurzaamheid en economie;
4. Sociaal domein.

Per programma is nader uitgewerkt wat de gemeente wil bereiken, hoe de gemeente dit gaat bereiken en wat de kosten hiervan bedragen.

Doorwerking plangebied

Voor woningbouw ziet de gemeente de noodzaak van een grote hoeveelheid nieuwe, duurzame woningen. Zowel jonge als oude inwoners van de gemeente komen niet aan een woning, de druk op de woningmarkt is enorm en de komende vier jaar zijn cruciaal daarin. Daarom moet de gemeente de bouw van nieuwe woningen versnellen. Dat wil de gemeente doen door per jaar te starten met de bouw van gemiddeld 200 woningen. Aan het eind van de collegeperiode in 2026 moet de gemeente dus 800 woningen rijker zijn, verdeeld over alle dorpen. De toevoeging van maximaal 181 woningen aan de rand van het dorp Made is daarmee in lijn met het Coalitieakkoord.

3.3.4 Groen beleidsplan Drimmelen

De gemeente Drimmelen zet zich in voor een duurzame, natuurrijke leefomgeving met een hoge belevingswaarde, zowel voor de huidige als toekomstige generaties. In het coalitieakkoord '*Bouwen aan een duurzaam, sociaal en veilig Drimmelen 2022-2026*' is biodiversiteit een speerpunt. De gemeente wil de natuur behouden, maar waar mogelijk ook versterken. Daarom zet de gemeente de komende jaren vol in op natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de natuur en dat projecten actief bijdragen aan het beschermen, herstellen en versterken van biodiversiteit.

Om dit concreet te maken, hanteert de gemeente een verplichte groennorm: bij ieder nieuwbouwproject moet minimaal 50 m² openbaar groen per woning worden gerealiseerd. Dit zorgt voor voldoende groene ruimte en draagt bij aan een gezonde, aantrekkelijke leefomgeving. Met deze aanpak laat de gemeente zien dat duurzaamheid en biodiversiteit in Drimmelen geen loze beloften zijn, maar een vast onderdeel vormen van onze ruimtelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

De gemeente Drimmelen zet zich in voor een toekomstbestendige leefomgeving waarin duurzaamheid en groen centraal staan. Binnen de geplande ontwikkeling van 181 woningen wordt hier op een door-dachte manier invulling aan gegeven. Het stedenbouwkundig plan is ruim opgezet en legt sterk de nadruk op groen, biodiversiteit en het behoud van waardevolle landschapselementen.



Binnen het plangebied wordt circa 26.000 m² openbaar groen gerealiseerd, waarvan circa 21.000 m² binnen de bestemming 'Groen' valt. Alle gronden met deze bestemming worden na oplevering van de woningen overgedragen aan de gemeente Drimmelen, waarmee het openbare karakter en de instandhouding van het groen zijn geborgd. Hiermee wordt er ruimschoots meer dan 50 m² openbaar groen per woning gerealiseerd, circa 116 m² openbaar groen per woning (groen binnen uitgeefbaar gebied niet meegerekend). Het minimum aan te leggen openbare groenvoorzieningen van 50 m² per woning is juridisch in dit omgevingsplan ook vastgelegd.

Door een zorgvuldige inrichting wordt niet alleen de bestaande natuur behouden, maar wordt ook actief bijgedragen aan het herstellen en versterken van het groen in de omgeving. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving die niet alleen prettig is voor bewoners, maar ook een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit.

Daarnaast is er in de opzet van de wijk rekening gehouden met het behoud van het dorpse karakter van Made. De groene inrichting zorgt voor een natuurlijke overgang tussen de bebouwing en het omliggende landschap, waardoor de wijk op een harmonieuze manier in haar omgeving wordt ingepast.

3.3.4 Waardevolle bomenkaart Drimmelen

Op de Waardevolle bomenkaart staan alle houtopstanden die we wensen te beschermen. Op grond van het bepaalde in artikel 4:11 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag houtopstanden te vellen of te doen vellen die staan vermeld op de Waardevolle bomenkaart.



Figuur 3.14 Uitsnede Waardevolle Bomenkaart.

Doorwerking plangebied

Midden in het plangebied zijn drie waardevolle walnootbomen aanwezig. Verder zijn aan de Dahliastraat en de Haagstraat bomen als waardevol aangemerkt. Het gaat hier veelal om zomereiken, met hier en daar een linde. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het behouden van deze waardevolle bomen. Zo is voldoende (groene) ruimte gereserveerd langs de houtwal aan de Haagstraat én rondom de walnoten in het midden van het plangebied. Verder zijn de toekomstige ontsluitingen van de beoogde woningen aan de Dahliastraat zo gepositioneerd dat hiervoor geen waardevolle boom hoeft te sneuvelen. Eén waardevolle boom aan de Dahliastraat kan op voorhand echter niet worden behouden, vanwege de noodzakelijke verbreding van deze weg (de noodzaak hiervoor wordt toegelicht in paragraaf 4.8.1). Naast het behoud van waardevolle bomen, wordt



met het planvoornemen uitdrukkelijk ingezet op de aanplant van een groot aantal nieuwe bomen van diverse groottes, zoals weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 3.15 Aanplant van toekomstige bomen.

3.3.5 Beleidsnota en -regel natuurinclusief bouwen en inrichten

De gemeente Drimmelen stelt zich tot doel om natuurinclusief bouwen en inrichten te bevorderen als een integraal onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor biodiversiteit binnen projectlocaties wordt vergroot. Het beleid richt zich specifiek op nieuwbouwprojecten voor woningen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is voor een buitenplanse omgevingsactiviteit of een wijziging van het omgevingsplan.

Het college streeft in dit beleid naar het realiseren van:

- Voldoende kwantitatief groen en natuur;
- Het behoud en de versterking van leefgebieden voor gebouwbewonende soorten;
- De bevordering van biodiversiteit, door middel van doelsoorten en specifieke inrichtingsmaatregelen voor natuurinclusief bouwen.

Verder dragen de maatregelen bij aan:

- De klimaatbestendigheid van het projectgebied;
- De gezondheid en het welzijn van bewoners.

In het beleid is hier verder invulling aan gegeven, in de vorm van een vaste werkwijze die vier stappen onderscheid:

1. Bepaal de projectcategorie en aantal doelsoorten;
2. Bepaal het aantal punten dat behaald moet worden en het aantal verblijfplaatsen;



3. Onderzoek de locatie en selecteer doelsoorten en maatregelen;
4. Ontwerp het plan en stel de stukken op voor plantoetsing.

Om de stappen op een goede wijze te doorlopen heeft de gemeente een toetsingsformulier opgesteld waarin de relevante projectinformatie kan worden ingevuld en de verschillende doelstellingen worden toegelicht. Vervolgens kan de initiatiefnemer de natuurinclusieve maatregelen kiezen. Daarmee kan direct worden gezien of voldoende punten worden behaald.

Doorwerking plangebied

Voor natuurinclusief bouwen en inrichten worden projecten - op basis van grootte van het plangebied - ingedeeld in drie categorieën. Made Noordwest wordt beschouwd als een *groot project* (> 10.000 m²) en dient daarom minimaal drie doelsoorten te faciliteren.

Aangezien met een omgevingsplanwijziging de belangrijkste kaders worden gesteld voor de verdere uitwerking van het plan is in dit stadium nog geen definitief inrichtingsplan beschikbaar om het genoemde toetsingsformulier volledig in te vullen. Om die reden is in de planregels van dit omgevingsplan opgenomen dat het gebruiken van de gronden voor wonen pas is toegestaan als voldoende natuurinclusieve maatregelen (waarbij voldaan moet worden aan de Beleidsregel natuurinclusief bouwen en inrichten 2025) worden gerealiseerd.

Uiteraard is in dit stadium al wel uitgebreid nagedacht over de toepassing van mogelijke natuurinclusieve maatregelen, zowel in de openbare ruimte als op privé terrein, en zijn hiertoe de nodige ruimte-reserveringen (ook planologisch gezien) gemaakt. In de figuur hieronder is een eerste uitwerking van de *openbare ruimte* weergegeven. Voor een uitgebreide beschrijving van de maatregelen wordt verwezen naar het stedenbouwkundig planboek (bijlage 1 bij deze motivering).



Figuur 3.16 Eerste uitwerking natuurinclusieve maatregelen in openbare groenvoorzieningen.



Figuur 3.17 Inpassing van bestaande en nieuwe bomen in de openbare ruimte.

AI met al zijn biodiversiteit en klimaatadaptatie belangrijke elementen die in het plan zichtbaar worden gemaakt. Er is een wisselwerking tussen openbare ruimte en architectuur. De architectuur is open richting het groen en lokt interactie met de omgeving uit. De infrastructuur zal zo groen mogelijk aangelegd worden, denk hierbij aan halfopen verharding, hagen, heesters en vaste planten en bomen van verschillende orde grootte.

Bergingen in tuinen krijgen ten behoeve van het vasthouden van water op het dak, een sedumdak. Gecombineerd met begroeide pergola's biedt dit een ecologische meerwaarde voor vogels als de huismus en insecten als de weidehommel en koninginnenpage. De groene openbare ruimtes worden voorzien van waterberging en een verscheidenheid aan beplanting. Dit draagt bij als voedselbron, maar biedt ook verblijfs- en nestmogelijkheden voor vogels, insecten en kleine zoogdieren zoals de egel. Om ook op gebouwniveau bij te dragen aan ecologische waarden en natuurinclusiviteit, wordt de bebouwing zó uitgewerkt dat groene gevels en nestgelegenheden voor diersoorten integraal onderdeel vormen van de planvorming. Dit is prettig voor gebouwbewonende soorten zoals de huismus en dwergvleermuis. Daarbij wordt uitgegaan van de toevoeging van één verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten per 100 m² bebouwd oppervlak. Zo wordt ervoor gezorgd dat de toekomstige wijk niet alleen een prettige plek wordt om te leven voor mensen, maar ook voor dieren.

Gelet op het bovenstaande is de ontwikkeling volledig in lijn met het beleid omtrent natuurinclusiviteit.

3.3.6 Programma Duurzaamheid

In 2012 en 2013 heeft de gemeente Drimmelen de Visie Duurzaamheid 2040 en het Beleidsplan duurzaamheid 2013-2017 opgesteld. In februari 2021 heeft de gemeente het Programma Duurzaamheid vastgesteld, waarin nagenoeg alle ambities uit de Visie Duurzaamheid zijn terug te vinden. In het Programma Duurzaamheid beschrijft de gemeente Drimmelen de belangrijkste opgaven op het gebied van duurzaamheid die op dit moment en de komende jaren op de gemeente afkomen: de energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaam ondernemen en circulariteit, natuur en biodiversiteit en duurzame mobiliteit.



Doorwerking plangebied

Door milieuvriendelijk te bouwen en gebruik te maken van duurzame materialen wordt een bijdrage geleverd aan het streven van het gebruik van duurzame materialen. In het plan wordt verder rekening gehouden met de aanleg van warmtepompen en zonnepanelen. Uiteraard wordt hierbij voldaan aan de regels met betrekking tot duurzaamheid zoals die volgen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Daarnaast wordt in het plan rekening gehouden met klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Het vergroten van de veerkracht van de fysieke leefomgeving staat hierbij centraal, waardoor schade door klimaatverandering kan worden beperkt. Concreet betekent dit dat bij de ontwikkeling van het plan rekening is gehouden met de huidige en toekomstige effecten van klimaatverandering. Hierbij is gekeken naar de aspecten 'biodiversiteit en natuurinclusiviteit', 'hitte en droogte', 'bodemdaling' en 'wateroverlast'.

Voor wat betreft *biodiversiteit en natuurinclusiviteit* wordt korthedshalve verwezen naar de vorige paragraaf (paragraaf 3.3.5) waarin dit aspect uitgebreid is uitgewerkt. Voor wat betreft *hitte en droogte* heeft de gemeente Drimmelen de ambitie uitgesproken om een blauwgroene gemeente te zijn. De inrichting van het plan sluit aan op deze ambitie. Er wordt veel ruimte gegeven aan groenzones (circa 116 m² per woning), biodiversiteit, open verharding en respect voor bestaande groenstructuren. Vooral de vele bomen in het plan bieden schaduw en verkoeling in het plangebied. Door het bergen van regenwater in de groene bergingslaagten en het mogelijk in de zomerse maanden kunnen infiltreren van een deel van dit water in de bodem, voordat het (vertraagd of versneld) wordt afgevoerd, wordt verdroging beperkt en grondwater aangevuld.

In het kader van *bodemdaling* is de bouwwijze afgestemd op het grondtype en de verwachte restzetting en zijn gebiedsspecifieke keuzes gemaakt ten aanzien van het ontwerppeil. Het hoogteontwerp is zodanig ingericht dat het plan via twee vlakken met verschillende hoogte aansluit op de hoogteligging van bestaande (bebouwde) omgeving. Het zuidelijke deel is ontworpen op NAP +1,50 m en het noordelijke deel op NAP +1,30 m. Aan de oost- en westzijde van het plan volgt het hoogteverloop van het plan hiermee op hoofdlijnen het bestaande maaiveldhoogteverloop. Aan de noord- en zuidzijde is er sprake van sprongen in het hoogteverloop van circa 600 mm. Langs de randen van vrijwel het volledige plangebied zijn waterbergingen, greppels of sloten ontworpen waarmee de resterende hoogteverschillen worden opgevangen. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied worden deze gecombineerd met een wat bredere glooiende groenstrook, waarin hoogteverschillen met een vloeiend verloop worden overbrugd. Via de ontworpen maaiveldhoogten en te verwachten waterstanden in het oppervlaktewater die doorgaans zullen fluctueren tussen NAP 0,00 m en NAP +0,40 m wordt, uitgaande van de goede doorlaatbaarheid van de bodem en daardoor een beperkte opbolling, een gangbare ontwateringdiepte van 0,90 m tot 1,10 m minus maaiveld gerealiseerd. Dit voldoet aan de wenselijke grondwaterstanden ten opzichte van maaiveldniveau bij bebouwing (0,70 m-mv), wegen (0,70 m-mv) en groenvoorzieningen (0,50 m-mv).

Voor wat betreft *wateroverlast* (specifiek overstroming en extreme neerslag) geldt dat Made op een zandrug ligt ten zuiden van de Biesbosch en de Amer. De gevoeligheid voor overstroming vanuit de grote rivieren is daardoor afhankelijk van derden en niet via maatregelen in het plangebied zelf te mitigeren. Door middel van de maatregelen uit de WSA Made, die zijn geïmplementeerd in het functionele ontwerp voor de toekomstige waterhuishouding (zie paragraaf 4.12 van deze motivering), wordt de afvoercapaciteit van het oppervlaktewatersysteem ten opzichte van de huidige situatie verbeterd, en als gevolg van de ontwikkeling niet substantieel verslechterd. Hierdoor kunnen de stedelijke en landelijke afvoer gezamenlijk beter worden verwerkt en is de noordwestrand van Made, waaronder de planlocatie minder kwetsbaar geworden voor inundatie vanuit het oppervlaktewater dan eerder het geval



was. Verder is de planlocatie voorbereid op extreme neerslag door het ontwerp van de regenwaterriolering en de wijze waarop die samenhangt en samenwerkt met de waterbergingsvoorzieningen en het oppervlaktewater. Hiervoor wordt kortheidshalve eveneens verwezen naar paragraaf 4.12.

Al met al is sprake van een duurzaam plan, waardoor wordt voldaan aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Drimmelen.



4. Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Milieueffectrapportage

Onder de Omgevingswet geldt een mer-(beoordelings)plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een passende beoordeling is vereist. Met dit besluit wordt in ieder geval bedoeld op een omgevingsvisie, omgevingsplan of omgevingsvergunning. Een milieueffectrapportage (MER) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. De wetgeving rond de MER is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob).

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten een mer-beoordeling uitvoeren. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een mer-procedure nodig is. Een mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet een mer-procedure worden doorlopen.

Doorwerking plangebied

De wet maakt onderscheid tussen een MER voor een project of voor plannen en programma's. Het verschil zit in het kaderstellende karakter. Als het besluit rechtstreeks activiteiten toestaat die op grond van het Ob mer-(beoordelings)plichtig zijn, dan is sprake van een project-mer-(beoordeling). Als deze activiteiten slechts indirect worden mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld omdat daarvoor eerst nog een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is, is sprake van een kaderstellend plan. In dat geval geldt de plan-mer-(beoordeling).

In het plangebied worden 181 woningen gerealiseerd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6 hectare. De ontwikkeling kan, op basis van bijlage V bij het Ob, worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (J11). Navolgende tabel geeft het lijstenstelsel zoals opgenomen in bijlage V van het Ob weer.

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43 lid 1 aanhef en onder a, Omgevingswet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43 lid 1 aanhef en onder b, Omgevingswet)	Besluiten (als bedoeld in artikel 11.6 lid 3 onder c Omgevingsbesluit)
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan (of omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.8 lid 3 Omgevingsbesluit)

Tabel 4.1 Lijstenstelsel zoals opgenomen in bijlage V van het Ob.

In deze situatie ligt een wijziging van het omgevingsplan voor. Het omgevingsplan is aangewezen als een besluit waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Bij categorie J11 is kolom 2 niet van toepassing. Kolom 3 wijst 'aanleg, wijziging of uitbreiding' aan als gevallen waarin sprake is van een mer-beoordelingsplicht. Hiervan is in deze situatie sprake. Daardoor is er sprake van een mer-beoordelings-



plicht. Aangezien het wijzigingsbesluit rechtstreeks activiteiten toestaat die op grond van het Ob mer-(beoordelings)plichtig zijn, is er in dit geval sprake van een project-mer-beoordeling.

Daarom is een project-mer-beoordeling opgesteld. De beoordeling is raadpleegbaar als bijlage 4 bij deze motivering. Uit deze beoordeling volgt dat sprake is van een relatief klein schaalniveau met kleinschalige (potentiële) effecten, terwijl het belang van de ontwikkeling met het oog op de toekomstige woonbehoefte van de inwoners van de gemeente Drimmelen groot is. De effecten van voorliggend plan zijn niet zodanig, dat normen worden overschreden. De (potentiële) effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn naar aard en omvang beperkt. De effecten hebben zodoende geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg, die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. Het aspect MER vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de motivering worden ingegaan op de mogelijkheden die er binnen het bestaand stedelijk gebied zijn om in die behoefte te voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt of dat er een functie-wijziging van zodanige aard en omvang plaatsvindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Een stedelijke ontwikkeling is volgens dit artikel een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening.

Artikel 5.129g Bkl heeft geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving, maar is volgens jurisprudentie in beginsel 500 m² bvo of (in het geval van woningbouw) de realisatie vanaf 12 woningen. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Bij de toetsing aan de Ladder onder de Omgevingswet, is het uitgangspunt dat de bestaande jurisprudentie over de Ladder (onder de Bro) gebruikt kan worden.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van Made Noordwest is een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom dient gemotiveerd te worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling en dat deze niet binnen het stedelijk gebied kan plaats vinden.

Behoeftte aan de ontwikkeling

De noordwestelijke uitbreiding van Made past binnen de regionale afspraken zoals vastgelegd in de 'Woondeal stedelijke regio Breda Tilburg 2022-2030', alsook binnen de Omgevingsvisie en Nota Programma Wonen van de gemeente.

Volgens de Woondeal is de regionale woningbouwopgave netto 39.000 woningen. Iedere gemeente is verantwoordelijk voor een aandeel van deze opgave. De voorlopige minimale, opgave voor de gemeente Drimmelen bedraagt de realisatie van 601 woningen in de periode 2022 tot en met 2026. Van-



uit het gemeentelijke woonbeleid spreekt de gemeente de ambitie uit om in de periode tot en met 2030 in totaal 1.500 woningen te realiseren. Met deze aantallen wordt voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunding van de gemeente, plus in de migratie afkomstig uit de regio (en daarbuiten). Naast de kwantitatieve opgave is er ook een kwalitatieve opgave. Vanuit het gemeentelijke woonbeleid zet de gemeente voor projecten van 20 woningen of meer in op minimaal 25% goedkope koop of sociale huur, minimaal 25% betaalbaar en minimaal 33% levensloopbestendig (waarvan dan weer minimaal 50% betaalbaar). Voor dit project specifiek is afgesproken dat wordt voldaan aan de landelijke richtlijn van 30% sociale huur en 40% betaalbaar (huur of koop).

Gelet op het bovenstaande is concreet behoefte aan voorliggend plan waarmee 181 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 30% sociale huur en 40% betaalbaar.

Geen ruimte in stedelijk gebied

Aangezien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt dient te worden onderzocht of de ontwikkeling niet elders in Made binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Voor de kern Made is gezocht naar een geschikte locatie om de woningbehoefte te vervullen. Het gaat daarbij om een programma van 181 woningen.

Er is door de compacte opbouw van Made simpelweg geen fysieke ruimte aanwezig om een dergelijk programma binnenstedelijk te realiseren (en daarbij het dorpse karakter van Made te waarborgen). Op diverse inbreidingslocaties wordt al woningbouw gerealiseerd (zoals 'Plukmadehof', 10 woningen; 'Leeuwerikstraat', 62 woningen) en waar mogelijk wordt daarbij ook de transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed ingezet (zoals 'Dorpshart Made', 56 woningen; 'Marktstraat 21', 7 woningen; 'Romboutsstraat', 21 woningen; 'Kloosterstraat 22', 51 woningen).

In het gemeentelijk beleid is Made Noordwest al jarenlang aangeduid als potentiële kansrijke woningbouwlocatie. Dit geldt ook voor het provinciale beleid, waar het plangebied in de (oude) Interim Omgevingsverordening was aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. De bebouwingslinten van de Dahliastraat, Prinsenveldstraat en Haagstraat vormen samen een kwadrant waarbinnen een logische uitbreiding van het dorp vorm kan krijgen, in aansluiting op bestaand woongebied.

Conclusie

Er is sprake van een duidelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de principes van de ladder.

4.3 Activiteiten en milieuzonering

Bij het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de bescherming van een goed woon- en leefklimaat en het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten. Onder een dergelijke activiteit wordt verstaan *'een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder.'*



De Omgevingswet hanteert als uitgangspunt dat een gemeente voor haar grondgebied de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl vertaald naar in het omgevingsplan op te nemen milieuwaarden en regels. Deze milieuwaarden en regels gaan als standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan gelden voor de toegelaten milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten binnen de gemeente. Het gaat hierbij specifiek over regels op het gebied van geluid en geur. Voor geluid gelden daarvoor de waarden en regels in het omgevingsplan op grond van de instructieregels uit §5.1.4.2 van het Bkl, welke in de periode tot de wijziging van het omgevingsplan van rechtswege zijn opgenomen in §22.3.4.2 van het omgevingsplan. Voor geur betreft dit §5.1.4.6 van het Bkl en (naast de specifieke zorgplicht) vooral §22.3.15 tot en met §22.3.17 en §22.3.20 van het omgevingsplan.

In aanvulling op deze standaard gebiedsgerichte regels *kan* het omgevingsplan voorzien in extra regels voor milieuhinderlijke activiteiten op bedrijventerreinen en andere werkterreinen (artikel 5.69 en 5.93 Bkl). Het opnemen van aanvullende regels vloeit voort uit de systematiek van milieuzonering zoals uitgewerkt in de Handreiking activiteiten en milieuzonering van de VNG (2024).

Het basisprincipe van deze nieuwe vorm van milieuzonering is: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruikruimte voor geluid en geur per activiteit beschikbaar kan zijn. Deze (inwaartse) zonering krijgt vervolgens vorm door zones met normen in het omgevingsplan op te nemen voor geluid en geur. De binnen de zones toegelaten geluid- en geurbelastingen per activiteit gelden op een vaste afstand van de locatie waar de activiteit wordt verricht en is afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Dit is anders dan bij de standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan, die gelden op de gevels van milieugevoelige gebouwen en de grens van locaties voor woonschepen of woonwagens. Uiteraard blijft deze standaardregeling wel van toepassing voor geluid- en geurgevoelige activiteiten.

Bij het inpassen van nieuwe activiteiten op een locatie, dient te worden afgewogen of het noodzakelijk of wenselijk is om aanvullende regels (op basis van de handreiking) op te nemen ter bescherming van de milieugebruiksruimte van milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten of het woon- en leefklimaat van milieugevoelige activiteiten. De standaardregeling kan ook voldoende bescherming bieden.

Beoordelen of een activiteit past op een locatie

Om te beoordelen of een nieuwe activiteit past op een locatie, dient in eerste instantie te worden beschouwd of er tussen de milieuhinderlijke- en milieugevoelige activiteit(en) voldoende afstand wordt gehouden. De nieuwe handreiking schrijft voor dat gemeenten rondom bedrijventerreinen en andere werkterreinen in het omgevingsplan attentiegebieden kunnen vastleggen waarbinnen milieugevoelige functies niet (zonder onderzoek) zonder meer zijn toegestaan. Die attentiegebieden bedragen 50, 100 of 150 meter rondom het terrein, afhankelijk van het type bedrijvigheid wat daar is/wordt gevestigd en de daarbij behorende benodigde milieugebruiksruimte. Maar het is niet verplicht voor een gemeente om een attentiegebied vast te leggen. Als er geen attentiegebied is vastgelegd, gelden uiteraard nog steeds de standaard- en eventueel aanvullende regels (vastgelegd met zones in het omgevingsplan) ten aanzien van geur en geluid.

De nieuwe handreiking biedt geen hulpmiddel om in te schatten of, ten aanzien van de geldende geur- en geluidregels, een nieuwe activiteit past op een bepaalde locatie. Een geur- en/of geluidsonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Aangezien het ondoenlijk is om voor iedere ontwikkeling - en dat geldt met name voor kleinschalige ontwikkelingen - onderzoek uit te voeren werd in het verleden gewerkt met aan te houden richtafstanden op basis van een richtafstandenlijst (VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, 2009). Aangezien de gemeente Drimmelen de nieuwe milieuzonering nog niet heeft verwerkt in het omgevingsplan, wordt voor de voorliggende ontwikkeling gebruik gemaakt van de



voormalige richtafstandenlijst om de milieugebruiksruimte van bestaande milieuhinderlijke activiteiten in de directe omgeving *in te schatten*.

Voor de toepassing van de richtafstandenlijst dient de milieuhinderlijke activiteit geschaard te worden onder een in de lijst opgenomen vorm van bedrijvigheid. Dit is en blijft een inschatting, omdat in de lijst is uitgegaan van een gemiddelde milieubelasting per bedrijf. Het kan voorkomen dat een milieuhinderlijke activiteit, bijvoorbeeld vanwege specifieke bedrijfsprocessen en/of hinderbeperkende maatregelen, juist voor minder overlast zorgt voor de omgeving en dat deze activiteit prima binnen de aan te houden richtafstand kan worden gepositioneerd. De richtafstanden zoals deze in de oude handreiking worden toegepast zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden rustig buitengebied	Richtafstanden gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel 4.2 Richtafstanden VNG-Handreiking 2009.

De milieubelasting dient op basis van de handreiking te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt tussen een rustig en een gemengd gebied. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden van (geur- en geluid)hinder kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder wordt ervaren. Indien sprake is van een gemengd gebied mag de richtafstand met één stap worden verlaagd. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel waarop een milieuhinderlijke activiteit wordt uitgevoerd tot de grens van het perceel waarop een milieugevoelige activiteit mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, worden de maximale bouwmogelijkheden beschouwd.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen worden nieuwe milieugevoelige activiteiten mogelijk gemaakt ter plaatse van het plangebied. Het gaat hierbij specifiek om het toestaan van nieuwe woningen. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse woon- en agrarische activiteiten toegestaan. Het plangebied kan daarmee worden beschouwd als een rustig gebied.

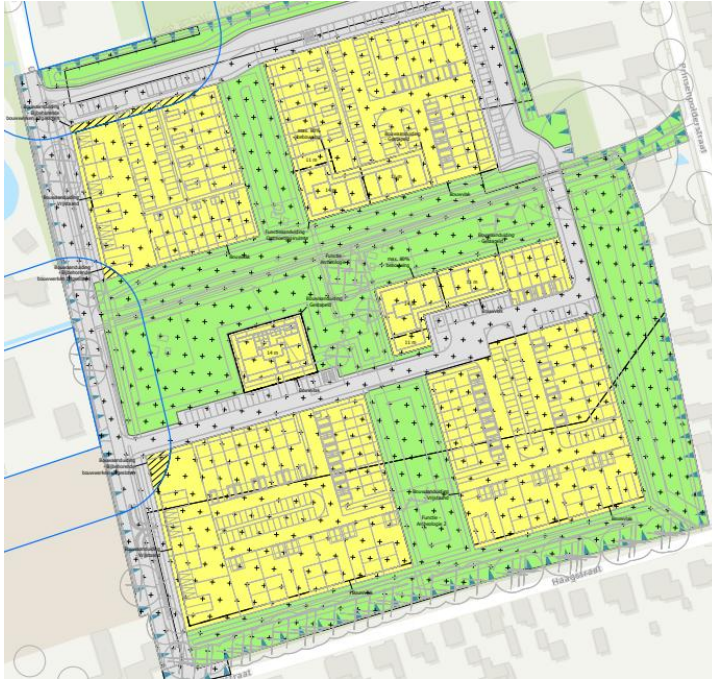
In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse milieuhinderlijke activiteiten aanwezig:

- Dahliastraat 63: Agrarische bestemming met bouwvlak. Op dit perceel is algemeen agrarisch gebruik toegestaan, maar een veehouderij en/of glastuinbouw is vanwege het ontbreken van een aanduiding uitgesloten. In de feitelijke situatie is een kas aanwezig. Gelet op de planologische mogelijkheden en de feitelijke situatie worden de milieuhinderlijke activiteiten die op het perceel (kunnen) plaatsvinden beschouwd als 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)'. De aan te houden richtafstand voor deze activiteit bedraagt 30 meter in een rustig gebied. Die richtafstand is gebaseerd op geluid afkomstig van bedrijfsgebouwen. De afstand van de agrarische bestem-



ming tot de nieuwe woonfunctie bedraagt circa 20 meter. Daarom is het bouwvlak in de woonfunctie van dit TAM-omgevingsplan gesitueerd op een afstand van 30 meter vanaf de agrarische bestemmingsgrens, zodat een hoofdgebouw niet op een kortere afstand kan worden opgericht. Aanvullend is het oprichten van bijbehorende bouwwerken binnen de woonfunctie, op een afstand korter dan 30 meter ten opzichte van de agrarische bestemming uitgesloten. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Een en ander is nader weergegeven op figuur 4.1.

- Dahliastraat 70: Agrarische bestemming met bouwvlak. Op dit perceel is algemeen agrarisch gebruik toegestaan, maar een veehouderij en/of glastuinbouw is vanwege het ontbreken van een aanduiding uitgesloten. In de feitelijke situatie is een voormalige stal aanwezig. Gelet op de planologische mogelijkheden en de feitelijke situatie worden de milieuhinderlijke activiteiten die op het perceel (kunnen) plaatsvinden beschouwd als 'Akkerbouw en fruitteelt'. De aan te houden richtafstand voor deze activiteit bedraagt 30 meter in een rustig gebied. Die richtafstand is gebaseerd op geluid afkomstig van bedrijfsgebouwen. De afstand van de agrarische bestemming tot de nieuwe woonfunctie bedraagt circa 28 meter. Daarom is het bouwvlak in de woonfunctie van dit TAM-omgevingsplan gesitueerd op een afstand van 30 meter vanaf de agrarische bestemmingsgrens, zodat een hoofdgebouw niet op een kortere afstand kan worden opgericht. Aanvullend is het oprichten van bijbehorende bouwwerken binnen de woonfunctie, op een afstand korter dan 30 meter ten opzichte van de agrarische bestemming uitgesloten. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Een en ander is nader weergegeven op figuur 4.1.
- Haagstraat 8/8a: Bedrijfsbestemming. Op dit perceel zijn bedrijven toegestaan tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Kern Made' (2013). Dit zijn bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke bedrijven kennen een aan te houden richtafstand van maximaal 30 meter in een rustig gebied. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de nieuwe woonfunctie bedraagt circa 75 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.
- Burgemeester van Campenhoutstraat 39: Bedrijfsbestemming. Op dit perceel zijn bedrijven toegestaan tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Kern Made' (2013). Dit zijn bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke bedrijven kennen een aan te houden richtafstand van maximaal 30 meter in een rustig gebied. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de nieuwe woonfunctie bedraagt circa 115 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.
- Nutsvoorziening Haagstraat: Bedrijfsbestemming. Op dit perceel zijn specifiek nutsvoorzieningen toegestaan. In de feitelijke situatie is een transformatorhuis aanwezig. Gelet op de planologische mogelijkheden en de feitelijke situatie worden de milieuhinderlijke activiteiten die op het perceel (kunnen) plaatsvinden beschouwd als 'Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA'. De aan te houden richtafstand voor deze activiteit bedraagt 30 meter in een rustig gebied. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de nieuwe woonfunctie bedraagt circa 35 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.
- Overstortconstructie: In het plangebied zijn twee bestaande overstortconstructies aanwezig. Deze constructies kunnen worden beschouwd als 'Rioolgemalen'. De aan te houden richtafstand voor deze activiteit bedraagt 30 meter in een rustig gebied op basis van geur. De meest nabijgelegen woonfunctie is gesitueerd op een afstand van circa 31 meter ten opzichte van een overstortconstructie. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 4.1 Richtafstanden, gemeten vanaf Dahliastraat 63 (west), Dahliastraat 70 (noord) en overstortconstructies (oost).

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect activiteiten en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een (artikel 3.21 Bkl):

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Normen met betrekking tot de geluidbelasting in nieuwe situaties zijn in artikel 5.78t t/m 5.78y van het Bkl vermeld. De standaardwaarden en grenswaarden zijn in navolgende tabel per geluidbronsoort weergegeven. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.



Geluidbronsoort	Standaardwaarde (5.78t Bkl)	Grenswaarden (5.78u Bkl)
Provinciale en rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeente en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale en hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Tabel 4.3 Standaard- en grenswaarden vanuit het Bkl.

Doorwerking plangebied

Aangezien met de beoogde ontwikkeling nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd en de verkeerssituatie op de wegen rondom het plangebied wijzigt (door extra verkeersgeneratie) met mogelijke gevolgen voor bestaande geluidgevoelige gebouwen, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage 5 bij deze motivering.

Uit het onderzoek volgt dat de te verwachten waarde van geluid ten gevolge van het verkeer op de gemeentewegen ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen maximaal 50 dB L_{den} bedraagt. Daarmee wordt de standaardwaarde van 53 dB L_{den} niet overschreden en wordt voldaan aan de wettelijke norm. Het nader onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen is niet nodig. Vanuit het oogpunt van geluid (van wegverkeer) kunnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn voor de adressen in de directe omgeving de te verwachte waarden van geluid bepaald in de toekomstige situatie (als gevolg van de extra verkeersgeneratie) en is dit vergeleken met de geluidswaarden van de autonome situatie. Uit het onderzoek volgt dat de maximale geluidstoename bij bestaande woningen afgerond 1 dB bedraagt. Aangezien er pas sprake is van een significante geluidstoename als de toename meer dan 1,5 dB bedraagt, is het onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen voor deze situatie niet nodig. Vanuit het oogpunt van geluid (voor gevolgen elders) kunnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd.

4.5 Geur

Er zijn verschillende activiteiten waar geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties en (andere) milieubelastende activiteiten. Het verschilt per type activiteit waar regels over geurhinder zijn opgenomen. Activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het omgevingsplan van rechtswege staan (indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden).

In het Bkl is vastgelegd welke objecten in ieder geval beschermd moeten worden tegen geur door activiteiten. Het gaat hierbij om geurgevoelige gebouwen. Een geurgevoelig gebouw is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Voor overige gebouwen geldt dat gemeenten deze *mogen* beschermen als in dat gebouw hoofdzakelijk sprake is van een verblijf van mensen (artikel 5.91 lid 4 en 5 Bkl).



Afweging projectgebied

Met de beoogde ontwikkeling worden geurgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt in de vorm van woningen. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt welke tot mogelijke geurhinder kunnen leiden. Daarom dient alleen te worden beoordeeld of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun bedrijfs(uitbreidings)mogelijkheden worden beperkt. Binnen een straal van twee kilometer rondom het plangebied bevinden zich 51 veehouderijen uit verschillende veehouderijsectoren. Niet voor elke veehouderij gelden geuremissies. Voor paardenhouderijen en melkveebedrijven gelden vaste afstanden.

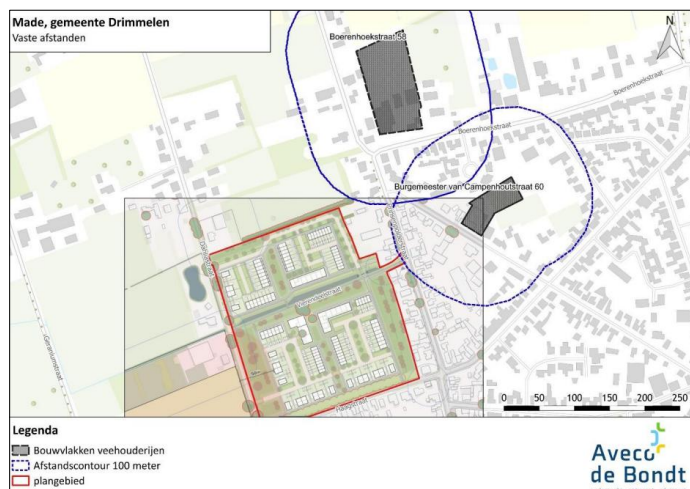
In de nabijheid van het plangebied liggen vier veehouderijen:

- Boerenhoekstraat 58: Dieren met vaste afstanden, vrouwelijk jongvee;
- Burgemeester van Campenhoutstraat 60: Dieren met vaste afstanden, melk- en kalfkoeien;
- Witteweg 12: Dieren met geuremissies, legkippen;
- Witteweg 20: Dieren met geuremissies, vleesvarkens.

Gelet op het bovenstaande is een geuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage 6 bij deze motivering.

Vaste afstanden

Uit het onderzoek volgt dat aan de vaste afstanden wordt voldaan. Op basis van onderstaande figuur is te zien dat het plangebied niet wordt overschreden door de 100 meter contour. Hiermee is er geen sprake van een belemmering van de twee bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de betreffende omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd door het initiatief.



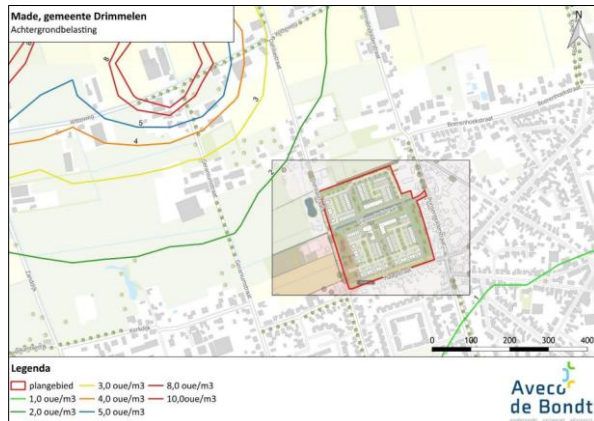
Figuur 4.2 Vaste afstanden (stedenbouwkundig plan inmiddels geactualiseerd).

Voorgrondbelasting

Voor de overige twee veehouderijen is een V-stacks berekening voor de voorgrondbelasting uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarden op de randen en in het midden van het plangebied niet worden overschreden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de veehouderijen ten aanzien van het aspect geur vanuit dierenverblijven niet worden belemmerd door het initiatief.

Achtergrondbelasting

In de berekening van de achtergrondbelasting zijn alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer meegenomen. In onderstaande figuur zijn de verschillende berekende geurcontouren weergegeven.



Figuur 4.3 Achtergrondbelasting (stedenbouwkundig plan inmiddels geactualiseerd).

Uit de berekende waarden blijkt dat de achtergrondbelasting varieert tussen de 1,0 en 2,0 Oue/m^3 . Daarmee is sprake van een zeer goede tot goede milieukwaliteit. De achtergrondbelasting blijft ruim onder de 5 Oue/m^3 welke als acceptabel wordt beschouwd door de gemeente Drimmelen. Op basis van de berekende achtergrondbelasting kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een (zeer) goed woon- en leefklimaat.

Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd:

- Omliggende veehouderijen worden niet gehinderd door het initiatief;
- Er is sprake van een (zeer) goed woon- en leefklimaat.

4.6 Omgevingsveiligheid

Bij omgevingsveiligheid wordt gekeken naar risico's die aan een activiteit verbonden zijn voor personen die niet bij de betreffende activiteit betrokken zijn. De hoofdlijnen van het wettelijk kader zijn opgenomen in instructieregels in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII bij dit Besluit zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Aandachts- en voorschriftengebieden

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt in beginsel aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties.

Gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied is een door het bevoegd gezag - in het omgevingsplan - aangewezen aandachtsgebied. Het bevoegd gezag kan echter ook besluiten



geen voorschriftengebied aan te wijzen. Voor zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en gevangenissen) is het bevoegd gezag verplicht een voorschriftengebied aan te wijzen.

Voor voorschriftengebieden geldt:

- Binnen een aangewezen brandvoorschriftengebied gelden de aanvullende bouwvoorschriften in artikelen 4.91 t/m 4.95 van het Bbl;
- Binnen een aangewezen explosievoorschriftengebied geldt het aanvullende bouwvoorschrift in artikel 4.96 van het Bbl;
- Voor een gifwolkaandachtsgebied bestaat geen mogelijkheid tot het aanwijzen van een voorschriftengebied. Het afsluiten van mechanische ventilatie is een bouwkundige maatregel die in het Bbl verplicht wordt gesteld voor alle nieuwbouw en daarom niet als aanvullende bouwmaatregel wordt opgenomen.

Binnen een aandachtsgebied zijn verschillende zones te onderscheiden die bepalend kunnen zijn voor de mate waarin het bevoegd gezag van oordeel is dat het bieden van bescherming zinvol, haalbaar en betaalbaar is. In algemene zin kan worden gesteld dat de kans dat een plek getroffen wordt afneemt wanneer de afstand tot de risicobron toeneemt. Ook zal de impact van de calamiteit afnemen als de afstand tot de risicobron toeneemt. Verder is voor bescherming tegen brand en gifwolk de blootstellingduur relevant.

Plaatsgebonden risico

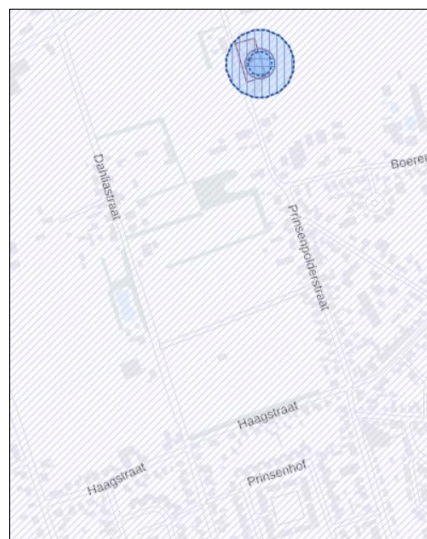
In het Bkl staan instructieregels over het plaatsgebonden risico. Gemeenten moeten in het omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit is een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar. Dit geldt voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR 10⁻⁶-contour van een activiteit komen. In acht nemen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen van de grenswaarde mag afwijken onder de voorwaarden die in het Besluit kwaliteit leefomgeving staan.

Doorwerking plangebied

Om te inventariseren of er risicobronnen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd op Atlasleefomgeving. Het plangebied ligt in een aandachtsgebied voor een gifwolk, afkomstig van een Seveso inrichting (Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V.) op om en nabij 13 kilometer afstand. In de beoogde situatie worden kwetsbare gebouwen toegevoegd.

Binnen een gifwolkaandachtsgebied bestaat, zoals eerder gezegd, echter geen mogelijkheid tot het aanwijzen van een voorschriftengebied. Het afsluiten van mechanische ventilatie is een bouwkundige maatregel die in het Bbl verplicht wordt gesteld voor alle nieuwbouw en daarom niet als aanvullende bouwmaatregel wordt opgenomen. Daarmee is voldoende rekening gehouden met het aandachtsgebied. Verder betreft de beoogde woningbouw ook geen risicovolle inrichting in het kader van externe veiligheid.

In conclusie vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 4.4 Uitsnede Atlasleefomgeving.



4.7 Cultureel erfgoed

4.7.1 Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed.

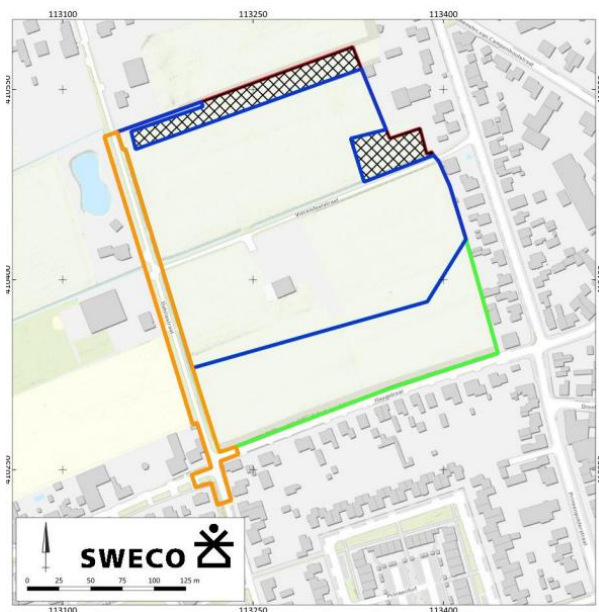
Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven.

Doorwerking plangebied

Voor het plan is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is raadpleegbaar als bijlage 7 bij deze motivering. Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Gezien de archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (groen gearceerd) voor het zuidelijke deel van het plangebied en in de vorm van extensieve archeologische begeleiding (blauw en geel gearceerd) voor het midden van het plangebied. Het overige gebied is vrijgegeven. Voor het vervolgonderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Inmiddels heeft de bevoegde overheid een selectiebesluit genomen en is het benodigde Programma van Eisen opgesteld (bijlage 8).



Figuur 4.5 Vervolgonderzoek in plangebied.

Ook voor de vrijgegeven delen van het plangebied blijft, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



4.7.2 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Omgevingswet (art 1.2 Ow). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet, evenals de aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten. In het Bal zijn regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten opgenomen, in het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart van de gemeente Drimmelen zijn eveneens waardevolle cultuurhistorie elementen weergegeven.

Doorwerking plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het gebied niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel grenst het plangebied aan de 'Oude dorpskern Made', een gebied van redelijk hoge historisch geografische waarde. In het plangebied bevinden zich geen elementen die een cultuurhistorische waarde hebben. De Dahliastraat en de Haagstraat, die grenzen aan het plangebied, zijn aangewezen als historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Met het planvoornemen worden deze lijnen niet aangetast. De waardevolle bomenstructuur langs de Haagstraat blijft ook volledig intact. Daarnaast is de bebouwing in het plangebied niet aangewezen als monument.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in of om het plangebied aanwezig die door de ontwikkeling worden geschaad.

4.8 Verkeer en parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

4.8.1 Verkeer

Voor deze ontwikkeling is er een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij deze motivering raadpleegbaar (bijlage 9). Er is gebruik gemaakt van het geldende regionale verkeersmodel: de BBMA 2024 voor de regio West-Brabant. In totaal zijn drie varianten voor de toekomstige ontsluiting van het plangebied onderzocht, namelijk:

- Variant 1: Ontsluiting van alle woningen aan de westzijde op de Dahliastraat (100%).
- Variant 2: Een tweezijdige ontsluiting van het plangebied op de Dahliastraat (72%) en de Prinsenvolderstraat (28%).



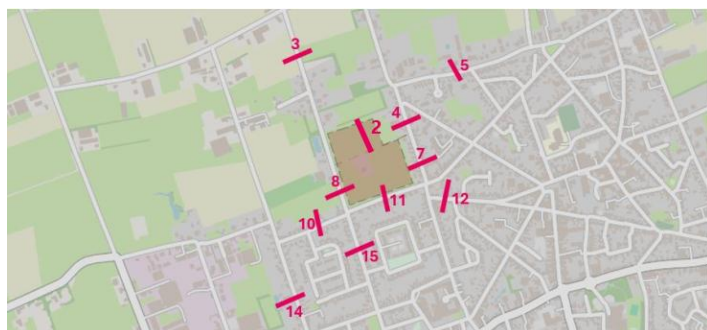
- Variant 3: Een driezijdige ontsluiting van het plangebied op de Dahliastraat (40%), Prinsenvolderstraat (28%) en Haagstraat (32%).

Doorwerking plangebied

Uit het onderzoek volgt dat de ontwikkeling resulteert in een toename van 1.400 extra ritten van/naar Made Noordwest. Met behulp van het verkeersmodel is in beeld gebracht hoe dit extra verkeer zich per variant verspreid door de kern Made, wat per wegvak het planeffect is en of de wegvakken in staat zijn om het verkeer op te vangen zonder dat dit leidt tot (verkeersveiligheids)knelpunten.

Om te bepalen of de wegvakken het verkeer kunnen opvangen, is gebruik gemaakt van streefwaardes op basis van de Wegenscan. De Wegenscan en de streefwaardes zijn gebaseerd op CROW-richtlijnen, eerder uitgevoerde onderzoeken en ervaringsgetallen. Niet alle wegvakken zijn hierbij betrokken, enkel de wegvakken waar een substantiële verkeerstoename zichtbaar is (hiervoor wordt kortheids-halve verwezen naar het verkeersonderzoek).

Nr.	Straatnaam	Streefwaarde Wegenscan (mvt/etm)	Referentie 2040	Variant 1	Variant 2	Variant 3
2	Witteweg	2.500	2.500	2.800	2.700	2.600
3	Dahliastraat noord	400	600	900	800	700
8	Dahliastraat tussen ontsluiting en Haagstraat	400	400	1.500	1.400	900
15	Dahliastraat zuid	4.000	1.400	1.900	1.800	2.000
10	Haagstraat oost	4.000	1.400	1.800	1.700	1.700
11	Haagstraat west	4.000	1.400	1.700	1.600	1.600
4	Prinsenvolderstraat t.n. van ontsluiting	4.000	800	800	900	1.000
7	Prinsenvolderstraat t.z. van ontsluiting	4.000	800	800	1.100	1.200
5	Boerenhoekstraat	4.000	600	600	700	800
12	Dreef	4.000	1.700	2.000	2.200	2.200
14	Geraniumstraat	4.000	900	1.100	1.100	1.100



Figuur 4.6 Resultaat wegenscan (boven) en getoetste wegvakken (onder).

Uit de bovenstaande figuren blijkt dat het merendeel van de bestaande wegen goed in staat is om het extra verkeer op te vangen zonder dat dit leidt tot (verkeersveiligheids)knelpunten. Zo geldt bijvoorbeeld voor de Haagstraat Oost (wegvak 10), Haagstraat West (wegvak 11) en Dahliastraat Zuid (wegvak 15) dat deze wegvakken ongeacht de gekozen variant meer verkeer krijgen als gevolg van het plan, maar dat de maximale intensiteit (2.000 motorvoertuigen per etmaal) op deze wegvakken altijd ruim onder de streefwaarde van 4.000 motorvoertuigen per etmaal blijft.

Aandachtspunten die naar voren komen betreffen de wegvakken Witteweg (wegvak 2), Dahliastraat Noord (wegvak 3) en Dahliastraat tussen ontsluiting plangebied en Haagstraat (wegvak 8).

Voor het deel van de Dahliastraat tussen het plangebied en de Haagstraat (wegvak 8) is sprake van een knelpunt als direct gevolg van de ontwikkeling Made Noordwest. Het verbreden van de weg naar 4,8 meter met een trottoir, bijvoorbeeld conform de inrichting van de zuidelijke Dahliastraat biedt een



uitkomst om dit knelpunt aan te pakken. Wanneer de Dahliastraat volgens deze uitgangspunten wordt heringericht bedraagt de (nieuwe) streefwaarde circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal, terwijl de daadwerkelijke intensiteit (in 2040) daar ruim onder blijft met maximaal 1.500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van variant 1).

De Dahliastraat Noord (wegvak 3) kent al een overschrijding van de streefwaarde in de referentiesituatie (dus zonder de ontwikkeling van Made Noordwest), waardoor sprake is van een bestaand knelpunt. Geadviseerd wordt om daar waar mogelijk bermverharding aan te brengen, vergelijkbaar met de inrichting van de Witteweg. Daarmee wordt de verhardingsbreedte groter en wordt de capaciteit van de weg op een passende wijze vergroot.

Ook voor de Witteweg (wegvak 2) geldt dat de streefwaarde in de referentiesituatie wordt bereikt. In alle planvarianten stijgt de intensiteit licht verder. Het advies voor de Witteweg is om de verkeerssituatie actief te blijven monitoren en bij te sturen wanneer de bovengenoemde streefwaarde (ruim) worden overschreden. In dat geval kunnen maatregelen zoals het aanbrengen van een fietspad of fietsstroken worden overwogen of het herleiden van het fietsverkeer (zorgen voor andere routekeuzes). Verwacht wordt dat dit pas richting 2040 relevant wordt, aangezien de huidige verkeersintensiteit minder dan 2.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt en daarmee onder de streefwaarde blijft.

Kruispuntenontwikkeling

Naast wegvakken zijn ook zeven kruispunten beschouwd op verkeersontwikkeling en -veiligheid. Over het algemeen kunnen de kruispunten het extra verkeer goed aan. Enkel in de avondspits kan de ontwikkeling op het kruispunt 'Geraniumstraat – Zuideindsestraat' wat verminderd zijn tijdens piekmomenten. De wachtrijen op de Nieuwstraat zijn echter niet dusdanig lang dat dit problemen veroorzaakt en daarnaast is de toename als gevolg van Made Noordwest is zeer beperkt. Dat maakt dat de verkeersontwikkeling niet als problematisch wordt gezien.

Wel heeft de veiligheid op enkele kruispunten aandacht. Dit betreft kruispunten 'Dahliastraat – Nieuwstraat', 'Dahliastraat - Haagstraat' en 'Geraniumstraat - Zuideindsestraat'. Aangezien het alleen op het kruispunt 'Dahliastraat - Haagstraat' als gevolg van de ontwikkeling van Made Noordwest substantieel drukker gaat worden - en de knelpunten bij de andere kruisingen in de bestaande situatie al knelpunten zijn - wordt hieronder enkel ingegaan op adviezen om het kruispunt 'Dahliastraat – Haagstraat' te verbeteren.

Het kruispunt 'Dahliastraat – Haagstraat' betreft een versprongen kruispunt in de vorm van een bajonet. Hierdoor rijdt recht doorgaand verkeer op de Haagstraat niet in een rechte lijn over het kruispunt, maar maakt dit verkeer een slingerende beweging. Direct langs het kruispunt zijn percelen gelegen die door bebouwing en/of een haag zijn begrensd. Hierdoor is het zicht voor verkeer dat het kruispunt oprijdt beperkt. Om de zichtbaarheid te verbeteren is reeds een verkeersspiegel geplaatst. Dit helpt weliswaar iets, maar biedt in de praktijk onvoldoende probleemoplossend vermogen.



Om die reden wordt geadviseerd om de as van de weg te laten verspringen waardoor (gemotoriseerd) verkeer niet met dezelfde snelheid kan doorrijden en gedwongen wordt de snelheid aan te passen naar een veilige snelheid. Grotere voertuigen, zoals de vuilnisauto, kunnen het kruispunt ook nog steeds op een goede en veilige manier passeren. Binnen de beschikbare huidige ruimte is het mogelijk een 'obstakel' te creëren die bijna de aslijn raakt (zie de figuur hiernaast). Dit obstakel kan worden uitgevoerd als een rammelstrook van beton, maar ook toepassing van een schuine band met klinkerverharding of een opstaande rand behoort hierbij tot de mogelijkheden. Tevens moet ter voorkoming van bijvoorbeeld inschijnende koplampen, ter hoogte van Haagstraat 4 en 31 een circa 80 cm hoge groenblijvende beplanting rondom het kruispunt worden aangebracht om lichtinstraling te voorkomen. Dit moet nader uitgewerkt worden.



Figuur 4.7 Mogelijke aanpassingen kruispunt.

Afweging varianten

Vanuit verkeersinvalshoek leiden alle drie de onderzochte varianten (na het treffen van de bovengenoemde maatregelen) niet tot knelpunten. De varianten leiden lokaal tot andere routekeuzes, maar vertonen op grotere schaal soortgelijke effecten.

Variant 1 zorgt voor een betere spreiding van het verkeer, deels via het dorp en deels via de Witteweg waardoor 'de pijn' van het extra verkeer wordt verspreid, en scoort daarnaast licht beter dan de andere varianten op het gebied van overzichtelijkheid en verkeersveiligheid. Variant 2 is daarentegen afhankelijk van een oostelijke ontsluiting via de Prinsenspolderstraat, waarvan de inpassing ruimtelijk complex is. Variant 3 leidt tot een toename van verkeer naar het centrum van het dorp en kent eveneens inpassingsproblemen, zowel bij de Prinsenspolderstraat als bij een geplande ontsluiting op de Haagstraat, die in de directe nabijheid ligt van een bestaand kruispunt.

Alles overwegend, biedt variant 1 de beste balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en inpasbaarheid in de omgeving. Deze variant is daarom uitgewerkt in het definitief stedenbouwkundig plan, op basis waarvan de omgevingsplanwijziging is gebaseerd. De Dahliastraat en het kruispunt 'Dahliastraat-Haagstraat' zijn tevens opgenomen als plangebied van deze omgevingsplanwijziging, zodat de genoemde maatregelen ook (planologisch gezien) uitvoerbaar zijn.

4.8.2 Parkeren

Het Beleidsplan Verkeer en Vervoer Gemeente Drimmelen 2018-2028 vormt de basis voor de gehanteerde autoparkeernormen binnen de gemeente. In hoofdstuk 9 van het beleidsplan is stapsgewijs toegelicht welke eisen gelden ten aanzien van autoparkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor het bepalen van de parkeerbehoefte:

- De gemeente heeft geen specifieke parkeernormen. Voor het toepassen van de parkeernormen wordt uitgegaan van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers die zijn opgesteld door het CROW. Op dit moment is dat de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernorming'.



- De stedelijkheidsgraad van de gemeente Drimmelen is 'weinig stedelijk';
- Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom';
- Er is geen sprake van dubbelgebruik of salderen.

Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt de ontwikkeling van maximaal 181 woningen mogelijk gemaakt met een programma van 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije sector. Aangezien het aantal parkeerplaatsen per woning afhankelijk is van de woningcategorie en de precieze verdeling op voorhand niet bekend is (het definitieve programma wordt komende ontwikkeljaren nader uitgewerkt binnen de kaders van dit omgevingsplan), kan de exacte parkeerbehoefte op dit moment niet worden berekend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat aan de gestelde parkeernormen van de gemeente Drimmelen kan worden voldaan. Om dit te borgen zijn regels opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan.

In het stedenbouwkundig planboek (bijlage 1) is wel een voorbeeldberekening uitgevoerd. In de stedenbouwkundige opzet is er rekening mee gehouden dat ieder deelgebied in zijn eigen parkeerbehoefte kan voorzien (zie deelgebied A tot en met E op navolgende figuur).



Veld A

Parkeerbehoefte																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Veld B

Parkeerbehoefte		Parkeerkencijfer *				Behoeftes		Totaal	
Woning typologieen	Aantal	Bewoners			Bezoekers	bewoners			bezoekers
		gem. min. max.							
Koop, huis, vrijstaand	0	2	1,6	2,4	0,2	0,0	0,0		
Koop, huis, twee-onder-een-kap	0	1,9	1,5	2,3	0,2	0,0	0,0		
Koop, huis, tussen/hoek	13	1,8	1,4	2,2	0,2	23,4	2,6		
Koop, appartementen, >100 m2 bvo	0	1,8	1,4	2,2	0,2	0,0	0,0		
Koop, appartementen, <75m2 bvo	16	1,3	0,9	1,7	0,2	20,8	3,2		
Huur, appartement, sociaal, 75-100m2 bvo	27	0,9	0,5	1,3	0,2	24,3	5,4		
Parkeerbehoefte (A)	56					68,5	11,2	80	
Parkeeroplossing		Kencijfer			Gerealiseerd			Totaal	
Woning typologieen	Aantal								
Dubbele oprijt met garage	0	1,8	min 4,5m breed		0	0	0		
Dubbele oprijt zonder garage	0	1,7	min 4,5m breed		0	0	0		
Enkele oprijt zonder garage	13	0,8	min. 5m lang		10,4	10,4	10,4		
Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)					10,4			10	
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)								70	
Parkeeroplossing totaal								80	
Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage		((D + B) - A)						0	

Veld C+E

Parkeerbehoefte		Parkeerkencijfer *		Behoeftes		Totaal	
Woning typologieën	Aantal	Bewoners		Bezoekers	bewoners		
		gem. min. max.			bezoekers		
Koop, huis, vrijstaand	2	2	1,6	2,4	0,2	4,0	0,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	8	1,9	1,5	2,3	0,2	15,2	1,6
Koop, huis, tussen/hoek	17	1,8	1,4	2,2	0,2	30,6	3,4
Koop, appartementen, >100 m2 bvo	12	1,8	1,4	2,2	0,2	21,6	2,4
Koop, appartementen, <75m2 bvo	0	1,3	0,9	1,7	0,2	0,0	0,0
Huur, appartement, sociaal, 75-100m2 bvo	0	0,9	0,5	1,3	0,2	0,0	0,0
Parkeerbehoefte (A)		39				71,4	7,8
Parkeeroplossing		Kencijfer		Gerealiseerd		Totaal	
Woning typologieën	Aantal						
Dubbele oprijt met garage	4	1,8	min 4,5m breed		7,2	7,2	
Dubbele oprijt zonder garage	6	1,7	min 4,5m breed		10,2	10,2	
Enkele oprijt zonder garage	17	0,8	min. 5m lang		13,6	13,6	
Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)					31,0	31	
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)						48	
Parkeeroplossing totaal						79	
Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage		((D + B) - A)					-0,2

Veld D

Parkeerbehoefte		Parkeerkencijfer *					Behoeftes		Totaal
Woning typologieën	Aantal	Bewoners			Bezoekers	bewoners		bezoekers	
		gem. min. max.							
Koop, huis, vrijstaand	2	2	1,6	2,4	0,2	4,0	0,4		
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	1,9	1,5	2,3	0,2	7,6	0,8		
Koop, huis, tussen/hoek	22	1,8	1,4	2,2	0,2	39,6	4,4		
Koop, appartementen, >100 m2 bvo	0	1,8	1,4	2,2	0,2	0,0	0,0		
Koop, appartementen, <75m2 bvo	0	1,3	0,9	1,7	0,2	0,0	0,0		
Huur, appartement, sociaal, 75-100m2 bvo	28	0,9	0,5	1,3	0,2	25,2	5,6		
Parkeerbehoefte (A)	56					76,4	11,2	88	
Parkeeroplossing		Kencijfer			Gerealiseerd			Totaal	
Woning typologieën	Aantal								
Dubbele oprijt met garage	0	1,8	min 4,5m breed		0	0	0		
Dubbele oprijt zonder garage	6	1,7	min 4,5m breed		10,2	10,2	10,2		
Enkele oprijt zonder garage	22	0,8	min. 5m lang		17,6	17,6	17,6		
Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)					27,8		28		
Parkeeroplossing openbaar gebied (D)							60		
Parkeeroplossing totaal							88		
Parkeerbalans zonder aanwezigheidspercentage		((D + B) - A)						0	

Figuur 4.8 Voorbeeld berekening parkeerbalans.

4.9 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is vastgelegd in het Bkl. In paragraaf 2.2.1 van het Bkl zijn grenswaarden opgenomen voor schadelijke stoffen in de buitenlucht. Dit betreft o.a. grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Dit zijn in Nederland de stoffen waar concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van andere stoffen komen in Nederland (op zeer uitzonderlijke situaties na) niet voor.



Stof	Type norm	Grenswaarden	Overschrijding per jaar
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	-
	Uurgemiddelde	200 µg/m ³	Maximaal 18 keer
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	-
	Daggemiddelde	50 µg/m ³	Maximaal 35 keer
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	-

Tabel 4.4 Grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die “in betekenende mate” (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op de voorgestelde locatie te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan “niet in betekende mate” (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Dit is vastgelegd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, evenals de volgende getalsmatige grenzen voor woningbouw:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Daarnaast gelden voor luchtkwaliteit aandachtsgebieden waarbinnen op grond van artikel 5.51 van het Bkl de omgevingswaarden voor de betreffende stoffen (stikstofdioxide en/of fijnstof) in acht moeten worden genomen.

Doorwerking plangebied

Om de bestaande luchtkwaliteit in het plangebied te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de kaarten op de website van de Atlasleefomgeving. Op deze kaarten worden de concentraties inzichtelijk gemaakt welke het gevolg zijn van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de kaarten blijken in 2023 de volgende concentraties ter plaatse van het plangebied: 11,99 µg/m³ (NO₂), 15,73 µg/m³ (PM₁₀) en 8,42 µg/m³ (PM_{2,5}). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden en kan worden geconcludeerd dat de geplande woningbouw (vanuit luchtkwaliteitsoogpunt) niet leidt tot blootstelling aan een slechte luchtkwaliteit.

Het plan betreft verder een toevoeging van 181 woningen waardoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg ‘niet in betekenende mate’ verslechtert.



In artikel 5.51 van het Bkl zijn aandachtsgebieden opgenomen. Wanneer activiteiten leiden tot een verhoging van de concentratie NO₂ en/of PM₁₀ in de buitenlucht, in een daarbij aangegeven aandachtsgebied, worden in een omgevingsplan de daarbij aangegeven omgevingswaarden in acht genomen (artikel 5.51, lid 4). Het projectgebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Deze regeling geldt dus niet voor de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.10 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast gelden er specifieke regels vanuit het Bal:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van het plan is een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 10). Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit om te beoordelen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt beperkingen/aandachtspunten zijn voor de beoogde ontwikkeling, de wijziging van het omgevingsplan en/of het toekomstige gebruik. Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is ook nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Door middel van de uitgevoerde onderzoeken is een goed beeld verkregen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het plangebied. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond voor het grootste deel voldoet aan de toelaatbare kwaliteit voor een bodemgevoelige locatie. De milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater voldoet overwegend aan de signaleringsparameters zoals opgenomen in het Bkl dan wel de omgevingsverordening.

Middels de bodemonderzoeken asbest (verkennend en nader) is aangetoond dat ter plaatse van de Vierendeelstraat en de toegangsweg naar de veldschuur asbest aanwezig is. Het asbest is zeer heterogeen verdeeld aanwezig en aangetoond vanaf maaiveld tot een diepte van 0,5 m-mv. Er is alleen asbest aangetoond in de fijne fractie (<20mm), in de grove fractie (>20 mm) is geen asbest aangetroffen. In geen van beide onderzoeken is asbest aangetoond in gehalten boven de interventiewaarde.



In het grondwater van twee peilbuizen is een concentratie aan koper (1 peilbuis) en nikkel (1 peilbuis) aangetroffen in een concentratie boven de signaleringsparameter. Daarnaast benaderd de concentratie koper in het grondwater van twee andere peilbuizen de signaleringsparameter. Uit de herbemonstering van het grondwater blijkt dat de overschrijding van de signaleringsparameter met koper in één peilbuis wederom is aangetoond. De concentraties in het grondwater van de overige peilbuizen overschrijden de signaleringsparameter niet. Uit de onderzoeken is geen concrete bron voor de concentraties koper en nikkel boven de signaleringsparameter naar voren gekomen. Wel blijkt dat de concentraties heterogeen voorkomen en zich beperken tot het grondwater in de peilbuizen waarvoor reeds een herbemonstering is uitgevoerd. In het grondwater van de overige peilbuizen die zijn geplaatst in het kader van de bodemonderzoeken zijn geen concentraties koper en nikkel aangetoond die de signaleringsparameter overschrijden of benaderen. Een eenduidige verklaring voor de concentraties koper en nikkel boven de signaleringsparameters is niet naar voren gekomen. Mogelijk is het toepassen van (varkens)mest ter plaatse van het weiland van invloed geweest of is sprake van een van nature verhoogde concentratie.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor het plan.

4.11 Natuur en ecologie

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden zijn middels een aanwijzingsbesluit door de minister voor Natuur en Stikstof aangewezen en daarbij zijn voor ieder gebied ook instandhoudingsdoelstellingen vastgesteld (artikel 2.44 Omgevingswet). Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk besluit dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Gedeputeerde Staten dragen in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnet-



werk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie, door middel van de provinciale omgevingsverordening, gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn diverse dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, alsook op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit als een "activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten", moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is. In afdeling 8.6 van het Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten.

Houtopstanden

In art. 11.112 van het Bal zijn de oogmerken opgenomen voor de activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. De oogmerken met betrekking tot vellen en herplanten van houtopstanden hebben betrekking op de natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. De Omgevingswet beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij het bevoegd gezag.

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd (bijlage 11). Uit de quickscan blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen (en tevens stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied de Biesbosch bevindt zich op circa 3,5 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is een stikstofberekening uitgevoerd (bijlage 12). Hieruit volgt dat in zowel de realisatie- als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

Verder maakt het plangebied geen onderdeel uit van het NNB. Het meest nabijgelegen NNB-gebied bevindt zich op circa 900 meter afstand ten noorden van het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde deel van het NNB, zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten



opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

In de Quicksan natuurwaarden is ook de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten onderzocht. De belangrijkste conclusies van de quickscan zijn hieronder samengevat weergegeven. Voor de uitgebreide onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar de quickscan.

- Broedvogels: Voor de algemene broedvogelsoorten die in het plangebied zijn te verwachten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 11.37 van het Bal (het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Omgevingswet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien de werkzaamheden toch binnen het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden, zal voorafgaand hieraan door een ter zake kundig ecooloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn.
- Vleermuizen: Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring. Zowel bij hun verblijfplaatsen, langs vliegroutes als in hun foerageergebied. Tijdens de realisatie- en gebruiksfase bestaat er een kans op verstoring van mogelijk in de omgeving voorkomende vleermuizen. Om verstoring van eventuele verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied te voorkomen dient de verlichting in de realisatie- en gebruiksfase dusdanig ingericht te worden dat de functies 's nachts behouden kunnen worden. De werkzaamheden worden bij voorkeur uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang. Indien dit niet mogelijk is en verlichting noodzakelijk is, wordt geadviseerd hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen. Vleermuisvriendelijke verlichting is amberkleurig (1700 -2200k) en is weggericht van de omliggende bebouwing en het aanwezige groen. Tevens dient de straal van de verlichting klein te zijn (weinig strooilight, lichtbundel neerwaarts richten en toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Kleine marterachtigen en steenmarter: Het is van belang om vast te stellen dan wel uit te sluiten dat kleine marterachtigen en steenmarter gebruik maken van het plangebied. De bosschage rondom de bestaande opstallen bieden namelijk potentieel leefgebied, foerageergebied en mogelijk vaste rust- en voortplantingsplaatsen voor deze soorten. Om de aanwezigheid van beschermde functies van kleine marterachtigen en de steenmarter te bepalen dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden, conform de methode zoals beschreven in de BIJ12 (2024) kleine marterachtigen. Middels dit nader onderzoek kan worden aangetoond of de beschermde bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter gebruikmaken van de onderzoekslocatie als vaste rust of voortplantingsplaats.
- Grondgebonden zoogdieren en amfibieën: Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.



- Vissen: Indien de watergang op de onderzoekslocatie met de voorgenomen ingreep wordt aangetaast is nader onderzoek naar de grote modderkruiper benodigd om de mogelijke aanwezigheid uit te kunnen sluiten. Dit nader onderzoek kan met behulp van eDNA worden uitgevoerd. Voor dit onderzoek zullen een aantal watermonsters genomen worden van de watergangen op de onderzoekslocatie.

Bij het eventueel dempen van de watergang zullen zonder maatregelen vissen worden gedood, hetgeen een overtreding van de Omgevingswet inhoudt. De te verwachten soorten vallen echter onder een vrijstelling, zodat voor de werkzaamheden niet vooraf een vergunning hoeft te worden aangevraagd. Voor de te verwachten vissoorten geldt echter wel de zorgplicht. Dit houdt in dat het doden van individuen redelijkerwijs vermeden dient te worden. Dit kan door het afvangen van vissen voorafgaande aan de dempingswerkzaamheden en het verplaatsen van de vis in de te handhaven watergangen in de directe omgeving.

Gelet op het bovenstaande is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar kleine marterachtigen, steenmarter en grote modderkruiper. Dit aanvullend onderzoek is raadpleegbaar als bijlage 13 bij deze motivering. Uit het nader onderzoek is gebleken dat er géén eDNA sporen van grote modderkruiper in de geschikte waterlichamen op en direct rondom de onderzoekslocatie zijn aangetroffen. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat grote modderkruiper gebruikmaakt van de onderzoekslocatie. Vanwege de afwezigheid van voortplantingshabitat kan de aanwezigheid van de grote modderkruiper op de onderzoekslocatie redelijkerwijs worden uitgesloten. Er worden derhalve geen aanvullende maatregelen nodig geacht ten behoeve van deze soort.

Tijdens het naderonderzoek naar de steenmarter en kleine marterachtigen is er geen waarneming gedaan van een marterachtigen. Een overtreding van de Omgevingswet is hier derhalve niet van toepassing, omdat de onderzoekslocatie geen onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de steenmarter en kleine marterachtigen. Omdat geen (functioneel) leefgebied wordt beschadigd of vernietigd is geen ontheffing van artikel 11.54 (Bal), lid 1a benodigd.

In conclusie vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de ontwikkeling.

Houtopstanden

De bomen in het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in artikel 11.111 van het Bal. De te vellen bomen op de onderzoekslocatie betreft een houtopstand op erven. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplantingsplicht.

4.12 Water

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.



Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In deze motivering wordt de watertoets nog wel aangehaald.

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plan en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Waterbeleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water verplicht lidstaten om de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater te verbeteren. Riiooloverstorten mogen de KRW-doelen niet in gevaar brengen:

- Gemeenten en waterschappen moeten overstorten monitoren;
- Maatregelen zijn vereist als overstorten leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit.

Europese Richtlijn Stedelijk Afvalwater

De herziene richtlijn Stedelijk Afvalwater omvat een pakket aan maatregelen dat moet leiden tot een betere bescherming van de waterkwaliteit en de volksgezondheid in Nederland en Europa. Er komen strengere kwaliteitseisen voor de inzameling en behandeling van huishoudelijk afvalwater. Dit betekent meer inspanningen voor gemeenten (riolering) en waterschappen (zuivering van rioolwater). De richtlijn zal de komende jaren door het Rijk in de nationale wetgeving worden opgenomen. De lozing van gezuiverd rioolwater moet ook voldoen aan andere Europese wetgeving zoals de Kaderrichtlijn Water, de drinkwaterrichtlijn en de zwemwaterrichtlijn. Voor de gemeenten bevat de richtlijn een verplichting om een strategisch rioleringsplan op te stellen. Dit kan helpen om vervuiling door riool overstorten planmatig te verminderen. Hoe dit er concreet uit gaat zien is nog niet bekend.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op Provinciaal niveau zijn ten aanzien van ontwikkelgebieden en nieuwbouwprojecten regels vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen zet de provincie in op:

- Het voorkomen van grondwaterverontreiniging bij bouwactiviteiten;
- Eisen voor waterberging, afkoppeling van hemelwater en compensatie van verhard oppervlak;
 - Waterberging:
 - Eisen aan reserveringsgebieden en regionale berging;
 - Eisen aan beekdalen en overstromingsgevoelige zones;
 - Afkoppelen van hemelwater:
 - Sluit aan op de landelijke voorkeursvolgorde: hergebruiken, infiltratie, berging en vertraagde afvoer, afvoer naar oppervlaktewater, afvoer naar de riolering.
 - Compensatie van verhard oppervlak:



- Bij toename van verhard oppervlak moet de afvoer van hemelwater hydrologisch neutraal zijn. Dit betekent dat er voldoende berging moet worden gerealiseerd om piekbuien op te vangen. Compensatie kan plaatsvinden via: Geïsoleerde voorzieningen of aanpassing van bestaande watersystemen.
- Samenhang met het beleid van de Brabantse waterschappen.

Waterschapsverordening Brabantse Delta

De Waterschapsverordening Brabantse Delta 2024 omvat specifieke regels en procedures die vanuit het Waterschap Brabantse Delta aan activiteiten aan het (oppervlakte) watersysteem in het werkgebied worden opgelegd.

Onder de Waterschapsverordening gelden regels voor hemelwaterafvoer:

- Voorkeursvolgorde voor afvoer van hemelwater: Hergebruiken, vasthouden/infiltreren, bergen en vertraagd afvoeren, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar de riolering.
- Compensatie bij toename van het verhard oppervlak:
 - Bij uitbreiding van verhard oppervlak moet het hemelwater hydrologisch neutraal worden afgevoerd. Dit betekent dat er een vervangende berging moet worden gerealiseerd die de extra afvoer opvangt. Dit wordt verder uitgewerkt in de 'Hydraulische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening'.
- Afkoppelbeleid:
 - Bij afkoppelen van hemelwater van de riolering gelden aanvullende eisen. In sommige gevallen is een vergunning nodig. Dit is afhankelijk van de locatie en omvang en wordt verder uitgewerkt in het 'Hemelwaterbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen'.
- Gevoeligheidsfactoren:
 - In gebieden met een hoge afvoercapaciteit of goede infiltratiemogelijkheden gelden lagere compensatie eisen. Deze gevoeligheidsfactoren worden toegepast op de uitbreiding van het verhard oppervlak, niet op de lozing zelf. Dit wordt verder uitgewerkt in het 'Hemelwaterbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen'.

Hydraulische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleeringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt ook gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstige functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobuustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

Hemelwaterbeleid & hulpgidsen

Verder gelden onder andere het Hemelwaterbeleid voor ruimtelijke ontwikkeling, de richtlijn Compensatie verhardingen met onderliggende hulpgidsen en rekenregels.



Invulling compensatieplicht

Ten aanzien van het waterhuishoudkundige onderzoek dat nodig is voor activiteiten, waaronder ruimtelijke ontwikkelingen, geldt dat daarin moet worden aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de compensatieplicht. Afhankelijk van de situatie kan gekozen worden voor een geïsoleerde voorziening en/of voor oplossingen in het bestaande watersysteem.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van de planvorming is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Deze rapportage is raadpleegbaar als bijlage 14 bij deze motivering. De rapportage beschrijft hoe de waterhuishouding met daarbinnen het rioleringssysteem in Made Noordwest moet functioneren om te voldoen aan de geldende wet en regelgeving. Ten behoeve van het waterhuishoudkundig plan is ook een functioneel ontwerp uitgewerkt. Voor een uitgebreide beschrijving van het toekomstige functionele waterhuishoudkundige ontwerp wordt verwezen naar de rapportage.

In de rapportage wordt onder andere ingegaan op de omgang met:

- afvalwater (gemengde en vuilwaterriolering);
- regenwater (bergingsopgave vanuit Made Laag, bergingsopgave vanuit Made Noordwest, toelichting waterbergingsvoorzieningen, stuwconstructies, duikers en het hydraulisch functioneren van het systeem);
- grondwater (planhoogten, waterberging boven GHG en ontwateringsdiepte); en
- oppervlaktewater (inpassing in functioneel ontwerp).

Uit de rapportage blijkt dat, met inachtneming van de voorgestelde (gangbare) maatregelen, uiteindelijk sprake is van een hydrologisch neutrale situatie. Daarmee is het planvoornemen uitvoerbaar en vormt het aspect water geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13 Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikel uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschattingen is van al het explosieve materiaal dat gedurende de Tweede Wereldoorlog is ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de zeven en vijftien procent om verschillende redenen niet tot uitwerking gekomen of gebracht. De arbeidsomstandighedenwet stelt voor dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek.

Doorwerking plangebied

Om het risico op het aantreffen van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) voorafgaande aan de geplande bodemroerende werkzaamheden in te kunnen schatten is een historisch vooronderzoek uitgevoerd (bijlage 15). Uit dit vooronderzoek blijkt dat binnen het plangebied tijdens de bevrijdingsgevechten van Made op 4 november 1944 veel artilleriebeschietingen hebben plaatsgevonden. Hierdoor is er sprake van een NGE-verwachtingsgebied (schutmunitie) binnen het gehele onderzoeksgebied.

Gelet op het bovenstaande heeft een detectieonderzoek (bijlage 16a en 16b) plaatsgevonden. Er zijn een aantal (significante) verstoringen gedetecteerd die een NGE kunnen vormen. Daarom wordt geadviseerd om deze verstoringen, richting de uitvoering van het plan, te verwijderen. Dit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.14 Gezondheid

Varkens- en pluimvee- en pluimveehouderijen



Het bevoegd gezag bepaalt of - en zo ja, welke - maatregelen voor endotoxinen nodig zijn. Voor endotoxinen bestaat namelijk geen landelijk toetsingskader. Het is een eigen afweging van gemeenten of, en hoe, ze blootstelling aan endotoxinen een plek willen geven in hun beleid. De gemeente Drimmelen heeft hiertoe geen specifiek beleid. Desalniettemin geeft de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (2018) handvaten om blootstelling aan mogelijke endotoxinen te kunnen beoordelen.

Voor varkens- en pluimveehouderijen adviseert de Handreiking om endotoxine-richtafstanden aan te houden tussen de veehouderij en (nieuwe) gevoelige functies. Door het in acht nemen van de richtafstand (uit voorzorg) wordt voldaan aan de door de Gezondheidsraad gesuggereerde advieswaarde van 30 EU/m³. Voor pluimveehouderijen wordt een richtafstand geadviseerd van 500 meter; tot 500 meter is het *mogelijk* dat de advieswaarde wordt overschreden. Voor varkenshouderijen is deze afstand 200 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen varkenshouderijen aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. Op en om nabij de afstand van de aan te houden richtafstand is wel een pluimveehouderij aanwezig (Witteweg 12). De afstand van de pluimveehouderij tot aan de gevels van de eerste nieuwe woningen die met het plan mogelijk worden gemaakt, bedraagt circa 480 meter. Gelet op de afstand tot aan de pluimveehouderij is het aannemelijk dat ter plaatse van het beperkt aantal woningen dat binnen de voorzorgsafstand is gelegen alsnog aan de advieswaarde van 30 EU/m³. Daarbij wordt ook in aanmerking genomen dat het slechts om één pluimveehouderij gaat en dat het overgrote deel van de woningen buiten de voorzorgsafstand zijn gelegen.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontstekingen. Binnen een straal van 2 kilometer bevindt zich momenteel één geitenhouderij, namelijk op de Zeggeweg 5. Deze geitenhouderij ligt op circa 1.800 meter van het plangebied. Aangezien slechts één geitenhouderij zich bevindt binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied vormt het gezondheidsaspect geen groot risico. Bovendien vindt het bevoegd gezag het acceptabel dat in het plangebied nieuwe woonfuncties worden gerealiseerd, aangezien een groot deel van de kern van de gemeente binnen deze contour ligt. Het plangebied ligt relatief ver van deze geitenhouderij waardoor gezondheidseffecten door de geitenhouderij niet aannemelijk zijn.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient te worden beoordeeld of er - met de toevoeging van diverse woonfuncties - sprake is van een aanvaardbaar risico op blootstelling aan drift afkomstig van agrarische percelen. Drift wil zeggen: onbedoelde verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen buiten het behandelde perceel via de lucht. Hiervoor dient een afweging gemaakt te worden tussen enerzijds het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw en het borgen van de volksgezondheid. Het afwegen en borgen van voldoende afstand tussen gronden waar gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan en milieugevoelige functies wordt ook wel spuitzonering genoemd.

Deze spuitzones worden bij ruimtelijke procedures planologisch vastgelegd om voldoende afstand tussen de functies te borgen. Deze spuitvrije zone kan zowel 'inwaarts' op de nieuwe ontwikkeling als 'uitwaarts' op de gronden van de agrariër worden aangebracht. Het is ook mogelijk om driftwerende voorzieningen, zoals hagen of andersoortige begroeiing tussen de functies aan te brengen om de kans op driftblootstelling te verminderen, waarmee spuitzonering niet (meer) nodig is.



Om te toetsen of het voorliggend initiatief kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd waarin is onderzocht of er sprake is van driftblootstelling (bijlage 17). Hiermee kan worden bepaald of het planologisch borgen van spuitzone-ning of driftwerende voorzieningen noodzakelijk is.

Op basis van voorgaande analyse van de huidige of toekomstige aanwezigheid van open teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, vormen de activiteiten op percelen 3023 t/m 3025 en 3322 t/m 3324 mogelijk een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geadviseerd wordt om op deze percelen een spuitvrije zone te borgen om de kans op driftblootstelling weg te nemen. Op de betreffende percelen is in het plan een spuitvrije zone opgenomen.

De overige omliggende percelen zijn niet agrarisch in gebruik. Voor deze percelen is vastgesteld dat de gebruikers hiervan op dit moment geen open gewassenteelten houden. Het is op basis van het huidige gebruik en de aard en omvang van de percelen ook niet aannemelijk dat op deze percelen in de toekomst gewasbeschermingsmiddelen zullen worden toegepast. Het betreft percelen die te klein zijn voor bedrijfsmatige teelt of al jarenlang als opslagplaats voor bouwmaterialen worden gebruikt, evenals percelen die als tuin functioneren bij woningen. De beschreven locatie specifieke omstandigheden maken kans op driftblootstelling onwaarschijnlijk.

Hoogspanningslijnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt namelijk op circa 1.400 meter. Dit aspect vormt geen belemmering.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn er geen verdere gezondheidsbelemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Daarom kan geconcludeerd worden dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

4.15 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 millimeter en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 millimeter en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 millimeter 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.

Doorwerking plangebied

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



5. Juridisch kader TAM-omgevingsplan

5.1 Het omgevingsplan

Het omgevingsplan is anders dan het bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de ruimere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding gewerkt hoeft te worden.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

5.2 Wijziging van het omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan zal uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Drimmelen. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

5.3.1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

Belangrijke kernvereisten van een TAM-IMRO zijn de verhouding met het gehele omgevingsplan, het tijdelijke deel en de bruidsschat. Om die verhouding te bepalen zijn een preambule en voorrangsgeregels geschreven.

Artikel 2 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen bij het Bal, Bkl, Bbl, Omgevingsbesluit en Omgevingsregelgeving zijn van toepassing op de regels, tenzij hier in de aanvullende begripsbepaling van is afgeweken. We volgen dus de landelijke terminologie. Aangezien de landelijke wetgeving in ontwikkeling blijft, kunnen in de loop van de tijd ook definities veranderen. Of er komen definities bij. Op deze manier volgt deze wijziging van het omgevingsplan deze wijzigingen automatisch, voor zover deze niet aanvullend zijn opgenomen.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Deze bepalingen regelen hoe bij de toepassing van de regels wordt gemeten.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Nadat het omgevingsplan is gewijzigd, moeten de ontwikkelaar en eventueel de toekomstige gebruikers van het gebied voor bepaalde activiteiten nog een omgevingsvergunning aanvragen. Dit artikel regelt de aanvraagvereisten zoals die gelden voor de betreffende aanvraag.



5.3.2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemmingen uit een bestemmingsplan was in de Wabo (artikel 2.1, eerste lid, onder c) een algemene vergunningplicht opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze vergunningplicht vervallen. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd. Alleen het opnemen van locaties met functies (voorheen bestemmingen) is daarom onvoldoende om het handelen in strijd met die functies te verbieden. Daarom is in dit artikel het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan nadrukkelijk verboden.

Artikel 6 Agrarisch - 2

Dit artikel is toegevoegd vanwege de spuitvrije zone. In dit artikel zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen die op deze gronden van toepassing zijn.

Artikel 7 Groen

De hoofdlijnen van de toekomstige groen- en waterstructuren hebben de functie 'Groen' toegewezen gekregen. In dit artikel staan de bouw- en gebruiksregels die op deze locaties van toepassing zijn.

Artikel 8 Verkeer - verblijfsgebied

De hoofdlijnen van de toekomstige ontsluiting heeft de functie 'Verkeer' toegewezen gekregen. In dit artikel staan de bouw- en gebruiksregels die op deze locatie van toepassing zijn.

Artikel 9 Wonen

Voor de toekomstige woningen in het plangebied is de functie 'Wonen' opgenomen. In dit artikel staan de bouw- en gebruiksregels die op deze locaties van toepassing zijn. Het bouwen van woningen is toegestaan binnen het bouwvlak. Aanvullend zijn appartementengebouwen enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. Het bouwen en gebruiken van de woningen is slechts toegestaan indien wordt voorzien in een natuurinclusieve inrichting, voldoende openbare groenvoorzieningen worden aangelegd, voldoende waterhuishoudkundige voorzieningen worden aangebracht, een toereikende financiële bijdrage in het kwaliteitsverbeteringsfonds van de gemeente wordt gestort én het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Een en ander is voorwaardelijk verplicht gesteld.

Artikel 10 Archeologie 2

Dit artikel is toegevoegd om de archeologische verwachtingswaarden die zijn voortgekomen uit de uitgevoerde archeologische onderzoeken te beschermen.

Artikel 11 Archeologie 3

Dit artikel is toegevoegd vanwege de spuitvrije zone. In dit artikel zijn regels gesteld ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

Artikel 12 Archeologie 4

Dit artikel is toegevoegd vanwege de spuitvrije zone. In dit artikel zijn regels gesteld ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

Artikel 13 Archeologie 5

Dit artikel is toegevoegd om de archeologische verwachtingswaarden die zijn voortgekomen uit de uitgevoerde archeologische onderzoeken te beschermen.



5.3.3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 15 Algemene regels over functies en activiteiten

In dit artikel wordt verduidelijkt wat in ieder geval wordt beschouwd als strijdig gebruik.

Artikel 16 Algemene regels voor het bouwen

Op basis van dit artikel kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning (o.a. vanwege meetverschillen of plaatselijke verhogingen) afwijken van de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

Artikel 17 Overige regels

Dit artikel bepaalt dat er (voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot het bouwen en/of gebruik) in voldoende parkeergelegenheid moet voorzien.

5.3.4 Overgangsbepalingen

Voor bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten is een overgangsregeling opgenomen.



6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

In dit geval geldt nog een omgevingsplan van rechtswege. Er zijn dan drie mogelijkheden voor het kostenverhaal:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (evt. met nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Ook zijn afspraken over eventuele nadeelcompensatie vastgelegd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Participatie met de omgeving

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een participatieplan opgesteld. Tot op heden hebben drie participatiebijekomsten plaatsgevonden: op d.d. 30 oktober 2024, d.d. 25 maart 2025 en d.d. 8 september 2025. Naast de participatiebijekomsten zijn ook gesprekken gevoerd met belanghebbenden die daar behoefte aan hadden en is doorlopend informeel contact geweest met de directe omgeving, bijvoorbeeld via de projectwebsite <https://aanbod.vorm.nl/madenoordwest/participatie>. Het participatieplan met daarin de verslagleggingen van de bijeenkomsten en keukentafelgesprekken is opgenomen als bijlage 18 bij deze motivering. Voor een uitgebreide beschrijving van de aandachtspunten vanuit de omgeving en hoe daar in het plan rekening mee is gehouden wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen bij deze motivering, hieronder volgen de samenvattingen.

Bijeenkomst 30 oktober 2024

De eerste bijeenkomst stond in het teken van het verkennen van het plan en het ophalen van zorgen en aandachtspunten. Bewoners gaven aan zich zorgen te maken over de mogelijke ontsluitingsroutes via de Dahliastraat en de Prinsenvolderstraat, die als smal, onveilig en nu al druk werden ervaren. Ook werd aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid bij het kruispunt Haagstraat, het behoud van de houtwal en de kwaliteit van het groen. Deze signalen vormden aanleiding om in het vervolgtraject meerdere ontsluitingsvarianten te onderzoeken.

Bijeenkomst 25 maart 2025

Tijdens de tweede bijeenkomst presenteerde het projectteam drie ontsluitingsvarianten voor het plan Made Noordwest, die verkeerstechnisch en stedenbouwkundig zijn onderzocht. Bezoekers gaven veel input op deze varianten. De belangrijkste zorgen gingen over de verkeersdruk, verkeersveiligheid, parkeren en de gevolgen voor leefbaarheid. De voorkeur van bewoners ging vaak uit naar een oplossing met zo min mogelijk verkeer door de bestaande woonstraten. Op basis van de



onderzoeken en de ontvangen input bleek de ontsluiting via de Dahliastraat het meest geschikt. Deze variant scoorde het beste op doorstroming, verkeersveiligheid en inpassing in de bestaande structuur. De opmerkingen van bewoners zijn nadrukkelijk meegenomen in de verdere uitwerking. Daarom is besloten om bij deze variant verbeteringen te realiseren aan de Dahliastraat: verbreding van het zuidelijke deel, aanpassing van het kruispunt met de Haagstraat om de overzichtelijkheid en verkeersveiligheid te vergroten en daar waar mogelijk het aanbrengen van grasbetontegels zonder ribbels voor het deel van de Dahliastraat (noordzijde) tot aan de Witteweg om deze wegen zo te verbreden.

Bijeenkomst 8 september 2025

Tijdens de derde bijeenkomst, waarin stedenbouw en waterhuishouding centraal stonden, is bevestigd dat de definitieve ontsluiting via de Dahliastraat plaatsvindt. Er werd toegelicht hoe het ontwerp hierop is aangepast en hoe de verkeersveiligheid wordt verbeterd. Daarnaast kwamen vragen over waterhuishouding, de capaciteit van sloten en het behoud van bomen aan bod. Op basis van deze inbreng is gekozen voor het behouden en verbreden van de sloot aan de Vierendeelstraat, het toevoegen van wadi's en greppels voor beter waterbeheer, en het verder uitwerken van de groenstructuren. Het woningprogramma is vastgesteld op 181 woningen, met aandacht voor levensloopbestendigheid en voldoende betaalbare woningen.

Overige aandachtspunten die vanuit de omgeving zijn meegegeven betreffen onder andere dat:

- de houtwal aan de Haagstraat intact moet blijven;
- er een goede (groene) buffer moet worden gerealiseerd tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Prinsenvolderstraat;
- hogere bouwhoogtes (dan 11 meter) aanvaardbaar zijn, maar dan wel in het midden van het plangebied en niet aan de randen bij de bestaande bebouwing.

Overige overleggen

In het kader van de planvorming voor het woningbouwproject heeft de gemeente Drimmelen samen met initiatiefnemer VORM meerdere gesprekken gevoerd met de bewonersvereniging Made Noordwest. Deze vereniging vertegenwoordigt bewoners uit de Dahliastraat, Geraniumstraat, Haagstraat en Prinsenvolderstraat. De overleggen vonden plaats op 24 april, 1 juli en 28 augustus 2025 in het gemeentehuis te Made.

Het belangrijkste onderwerp in de gesprekken betreft de verkeersontsluiting van de nieuwe wijk. Op basis van verkeersonderzoek is gekozen voor een tweezijdige ontsluiting op de Dahliastraat. Deze variant wordt beschouwd als verkeerskundig en ruimtelijk aanvaardbaar. De bewonersvereniging heeft zich herhaaldelijk uitgesproken tegen deze variant. Zij vrezen voor een onevenredige verkeersbelasting in de Dahliastraat en Haagstraat en pleiten voor een meer evenwichtige verdeling van verkeersstromen. In hun ogen zijn alternatieven onvoldoende serieus overwogen. Tijdens de overleggen zijn verschillende alternatieven besproken, waaronder een ontsluiting bij het kruispunt 'Haagstraat – Prinsenvolderstraat', via de Vierendeelstraat of richting de Boerenhoekstraat. De gemeente en de initiatiefnemer hebben toegelicht dat deze varianten niet haalbaar zijn vanwege ruimtelijke beperkingen, noodzaak tot waterberging, aanwezige kabels en leidingen, of financiële consequenties.

Tot slot heeft de bewonersvereniging diverse vragen gesteld over de toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het gebied. De gemeente en VORM hebben de bewonersvereniging daarom uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de derde participatiebijeenkomst (d.d. 8 september 2025), waarin uitgebreid stil wordt gestaan bij dit aspect.



Vooroverleg

Voorliggend plan wordt/is voor advies gestuurd naar de provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, GGD en Waterschap Brabantse Delta. Met de provincie heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden, vooral over de aanwijzing van het gebied voor 'reservering waterberging' en als 'landelijk gebied'. Met het waterschap heeft overleg plaatsgevonden over (de totstandkoming van) het waterhuishoudkundig plan. De opmerkingen van deze partijen zijn verwerkt in de motivering en de bijbehorende onderzoeken.

Zienswijzen

Het ontwerp Omgevingsplan Made Noordwest heeft van 5 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zes zienswijzen ingediend door omwonenden.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen". Deze nota is opgenomen als bijlage 19 bij deze toelichting. De zienswijzen geven in beperkte mate aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 23 februari 2026 heeft bij de hoorcommissie ruimtelijke plannen een hoorzitting plaatsgevonden inzake het ontwerp omgevingsplan Made Noordwest. Een verslag van die hoorzitting is opgenomen als bijlage 20 bij deze toelichting.

Vaststelling

Na afloop van de terinzagelegging heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de vaststelling van de voorgenen wijziging van het omgevingsplan. Het voorliggende TAM-omgevingsplan is op 2 juli 2026 door de gemeenteraad van Drimmelen gewijzigd vastgesteld.