

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 - 5225262

fax

076 - 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan "Nieuwstraat 104"

datum: 2 januari 2011

projectnummer: 02757.001

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan “Nieuwstraat 104”

Inhoud

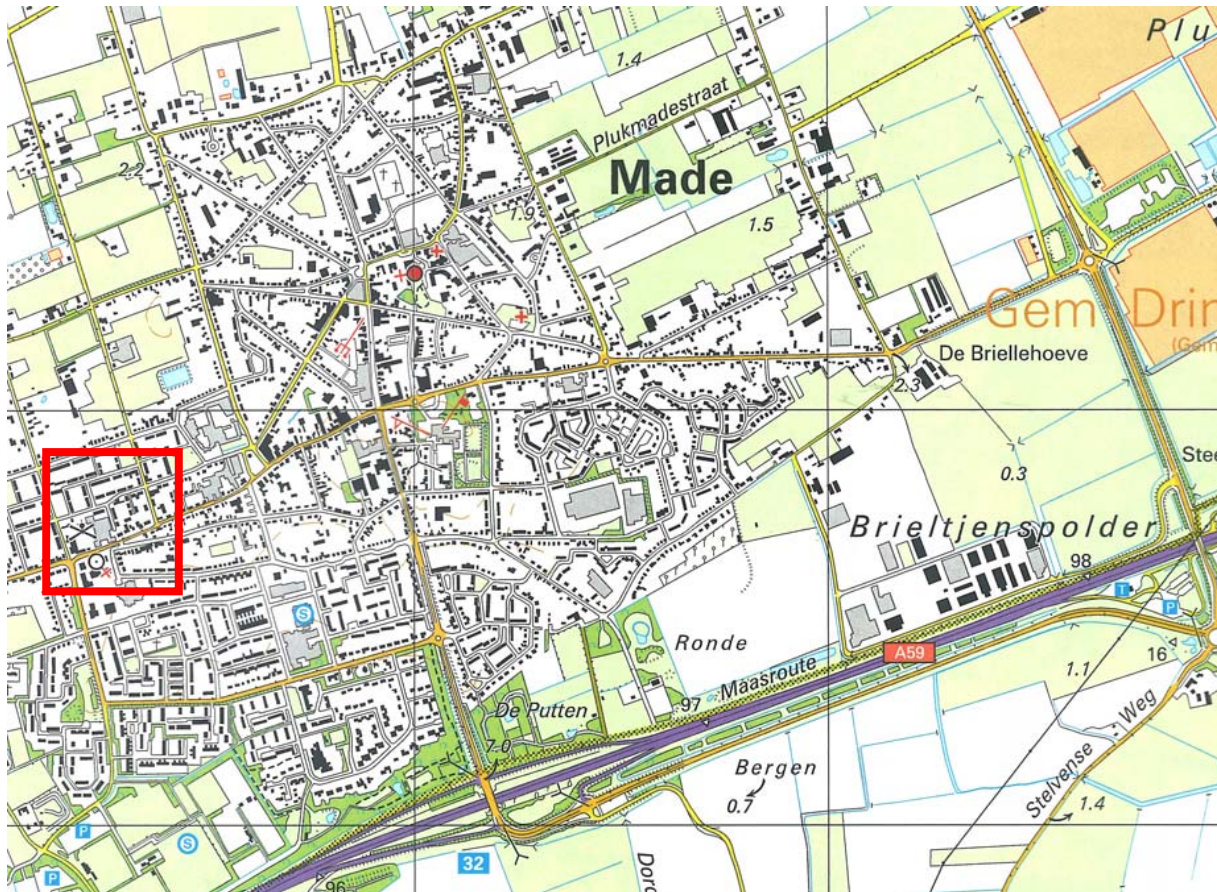
1. toelichting
 2. bestemmingsregels
 3. verbeelding
- id-nr: NL.IMRO.1719.1bp11nieuwstr104-vg01

Projectverantwoordelijke: de heer ing. B. Nieuwenhuizen
Collegiale toets: de heer drs. M.C.M. Reijnaars

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Ruimtelijke analyse bestaande situatie	5
2.1	Ligging	5
2.2	Het plangebied en naaste omgeving	5
3	Beleidskader	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Toetsing aan het provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	9
3.5	Toetsing aan het gemeentelijk beleid	11
4	Stedenbouwkundig plan	13
4.1	Het programma	13
4.2	Nieuwe situatie	13
5	Milieutechnische onderzoeken	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Water	15
5.3	Bodem	17
5.4	Flora en fauna	17
5.5	Luchtkwaliteit	18
5.6	Wegverkeerslawaaï	19
5.7	Bedrijven en milieuzonering	19
5.8	Externe veiligheid	21
5.9	Kabels en leidingen	21
5.10	Cultuurhistorie en archeologie	23
6	Juridische plantoelichting	25
6.1	Algemene opzet	25
6.2	Toelichting op de verbeelding	25
6.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	25
7	Economische uitvoerbaarheid	29
8	Resultaten van de planologische procedure (vooroverleg en zienswijzen)	31
8.1	Vooroverleg	31
8.2	Zienswijzen	31



Topografische kaart met aanduiding plangebied



1 INLEIDING

Het project betreft de uitbreiding van het parkeerterrein van het Albert Heijn filiaal aan de Nieuwstraat 104 te Made. Ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein is een bestaande woning geamoveerd. Het parkeerterrein wordt vervolgens heringericht en uitgebreid. Daarnaast zal het laden en lossen na realisatie op een effectievere manier plaats vinden.

De ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan "Stuivezand" en derhalve is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Naast het vigerende bestemmingsplan is er een vrijstelling verleend (middels artikel 19 WRO) voor een verdere ontwikkeling van de winkel. Derhalve is er sprake van meerdere planologische regelingen die het geldende juridische regime ter plaatse niet duidelijker maken.

Voor onderhavig plan wordt dan ook uitgegaan van een plangebied waarbij zowel het parkeerterrein als de winkel(s) onderdeel uitmaken van het plangebied. Op deze manier blijft de juridische regeling voor het gehele Albert Heijn filiaal, compact en éénduidig.



Luchtfoto van het plangebied met plangrens

2 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat 104 (adres van het Albert Heijn filiaal), daarnaast is het plangebied gelegen aan de Geraniumstraat en de Cyclostraat. De gronden die in het plangebied gelegen zijn staan kadastraal bekend als Gemeente Made, sectie H, perceelnummers 6486, 6672, 6784, 6786, 6848, 7027, 7045, 7086, 7116, 7152, 7195, 7196, 7221.

In het totaal heeft het plangebied een oppervlakte van ca. 7.000 m².

2.2 Het plangebied en naaste omgeving

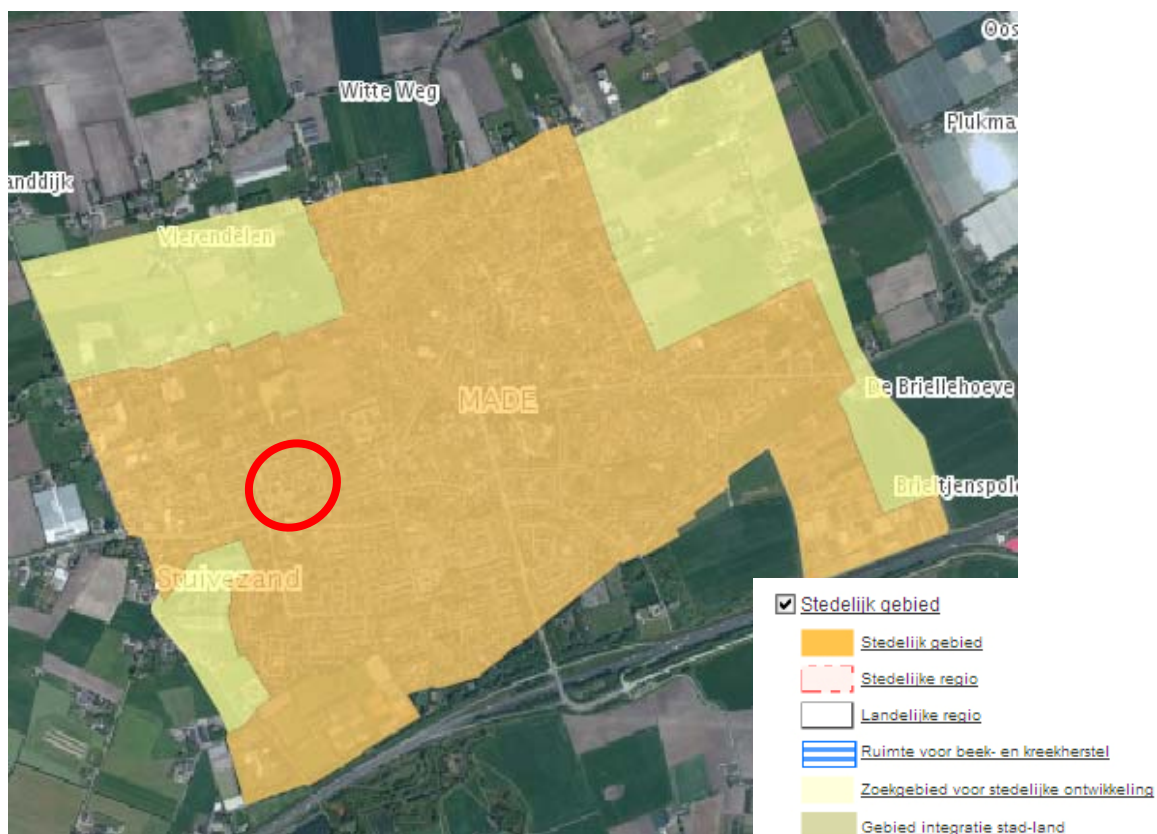
De Nieuwstraat maakt onderdeel uit van de doorgaande wegenstructuur van Made. Functioneel bevinden zich voornamelijk woningen aan deze straat, deze woonfuncties worden op enkele plaatsen afgewisseld door detailhandelfuncties in de vorm van een rijwielzaak en een automaterialenzaak. Binnen het plangebied is er naast de betreffende Albert Heijn tevens een Etos en een Gall & Gall te vinden.

Een bijzondere functie in het plangebied is de aanwezige molen. Deze molen ('Hoop doet Leven') stamt uit 1867. De graanmaaldery is in 2004 naar elders verplaatst; sindsdien worden er in de molen enkel nog glutenvrije producten gemalen. De molen is momenteel in particulier bezit.

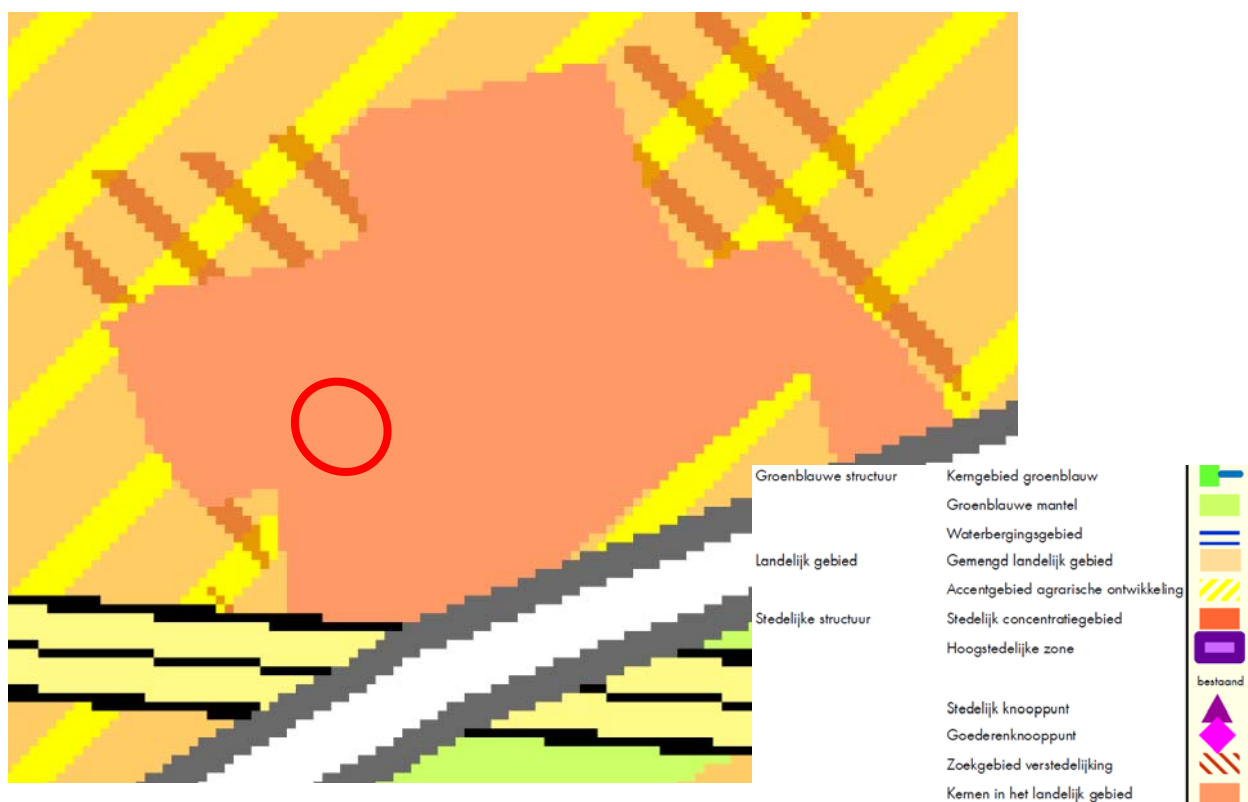
In het noordwestelijke deel van het plangebied was aan de Geraniumstraat 8 een woonhuis gesitueerd. Dit woonhuis (op luchtfoto nog zichtbaar) en de daarbij behorende bijgebouwen zijn inmiddels geamoveerd. De gronden zijn dan ook op het moment braakliggend.

Het Albert Heijn filiaal beslaat een oppervlakte van ca. 2.200 m² BVO en 1.700 m² WVO en heeft een bouwhoogte van ca. 3 m. Het laden en lossen vindt plaats aan de Cyclostraat. Om te kunnen laden en lossen dienen de vrachtwagens momenteel (deels) op de weg te blijven staan. Simpelweg omdat er geen ruimte is om op het terrein van de Albert Heijn te kunnen manoeuvreren. Dit is onpraktisch en komt tevens de verkeersveiligheid niet ten goede. Derhalve is het noodzakelijk om deze situatie zo snel mogelijk te verhelpen.

Het parkeerterrein is gelegen ten westen van de winkel en is enkel vanaf de Nieuwstraat (tussen de Etos en de Gall & Gall) toegankelijk. In de huidige situatie heeft het parkeerterrein een capaciteit van 68 reguliere parkeerplaatsen en 2 invalide parkeerplaatsen.



Uitsnede kaartbeeld "Stedelijk gebied", Verordening ruimte 2011



Uitsnede structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Het gebruik van de molen wordt voortgezet conform de bestaande situatie. Derhalve is een toetsing aan het beleid ten aanzien van het gebruik van de molen overbodig en wordt enkel getoetst ten aanzien van de uitbreiding van het parkeerterrein.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening ruimte 2011

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Door Gedeputeerde Staten is op 17 december 2010 de geïntegreerde versie van de Verordening ruimte (fase 1 en 2) vastgesteld. Voor de toetsing aan de Verordening ruimte is getoetst aan deze versie.

Op basis van het kaartbeeld “Stedelijk gebied” is het plangebied in zijn geheel gelegen in het stedelijk gebied. Het begrip bestaand stedelijk gebied is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologisch besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen.

Als bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen de gebieden aangeduid als:

- a. stedelijk concentratiegebied, en
- b. kern in landelijk gebied

waarvan de geometrische plaatsbepaling en de begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter zijn vastgelegd. Voor wat betreft stedelijke ontwikkeling moet zoveel mogelijk gezocht worden naar ontwikkelingsmogelijkheden in de reeds in gebruik zijnde ruimte (zorgvuldig ruimtegebruik).

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

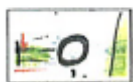
De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.



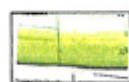
Investeren in toekomstige structuurdragers t.b.v. wonen



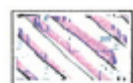
Revitalisatie Stuivesant



Vormgeven entrees



Contouren



**Zoeklocatie bedrijvigheid
Verbeteren inpassing**



Wonen



Aanleg dorpsmantel



**Dorpsvisie:
Centrum versterken
Versterken hiërarchie
Herinrichten
Verdichten opmaat**

Kernenkaart Made, structuurvisie

Het plangebied ligt volgens de provinciale Structurenkaart in het “Overig stedelijk gebied”. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.

3.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

Het plan voor de uitbreiding van het bestaande parkeerterrein is passend binnen de Verordening ruimte en de Structuurvisie aangezien het parkeerterrein uitgebreid wordt op vrijkomende gronden binnen het bestaand stedelijk gebied van Made. Hiermee wordt ingespeeld op het beleiduitgangspunt dat de ruimte zorgvuldig (her)gebruikt moet worden. Met de uitbreiding van de parkeerplaats wordt de lokale parkeerdruk verlaagd en vindt er een kwaliteitsverbetering plaats van het huidige voorzieningenniveau in Made. Daarnaast kan worden gesteld doormiddel van de uitbreiding van het parkeerterrein, het parkeerterrein vanuit meerdere richtingen bereikbaar is. Hierdoor is er sprake van een betere spreiding van de verkeerstromen. Tevens vindt het laden en lossen op veiligere manier plaats. Op basis hiervan kan worden gesteld dat dit de kwaliteit ter plaatse ten goede komt.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus gemeente Drimmelen

De StructuurvisiePlus van Drimmelen is door de gemeenteraad bij besluit van 29 november 2001 vastgesteld.

Efficiënt ruimtegebruik

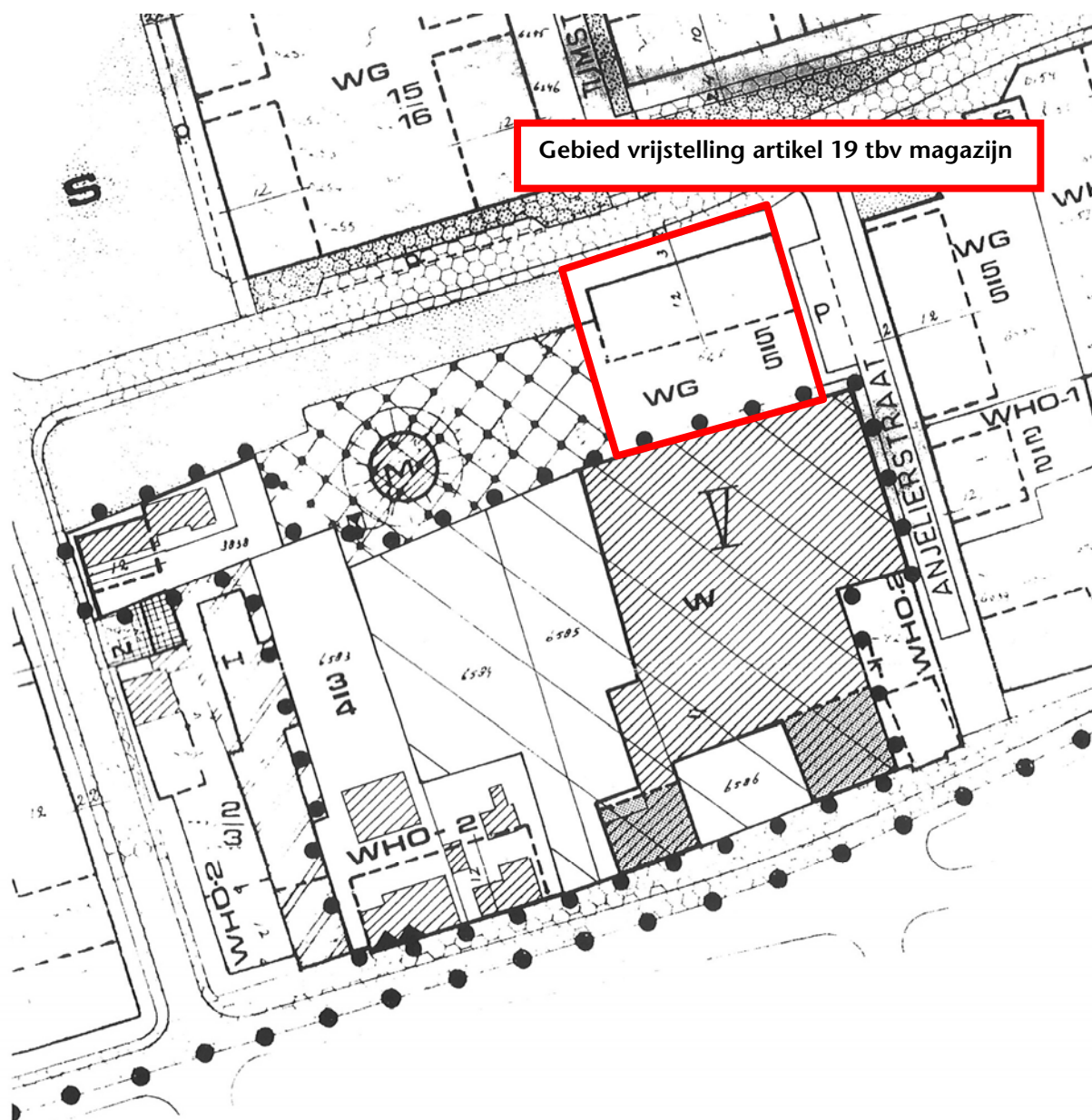
Het gemeentebestuur van Drimmelen heeft efficiënt ruimtegebruik als een belangrijk uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling gesteld. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het geven van prioriteit aan verdichtings- / inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties, het streven om milieuhinderlijke bedrijven in een milieugevoelige omgeving te saneren.

Made

In de StructuurvisiePlus wordt de kern Made aangewezen als de hoofdkern met een concentratie aan voorzieningen. Ten aanzien van de voorzieningen wordt aangegeven dat de gemeente het huidige voorzieningenniveau wil uitbreiden en versterken.

Voorzieningen

In de StructuurvisiePlus wordt aangegeven dat Made een gedifferentieerd voorzieningen aanbod heeft. Om dit te kunnen waarborgen moet er aandacht zijn voor een heldere winkelstructuur en voldoende parkeergelegenheid. Tevens is de bereikbaarheid van de winkelveorzieningen (ook vanuit de omliggende kleinere kernen) een belangrijk aandachtspunt.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Vigerende juridische regeling

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de 1^e herziening van het bestemmingsplan “Stuivezand” dit bestemmingsplan is vastgesteld in augustus 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in februari 1986.

De gronden in het plangebied hebben een woonbestemming, een winkelbestemming en een bestemming Molen.

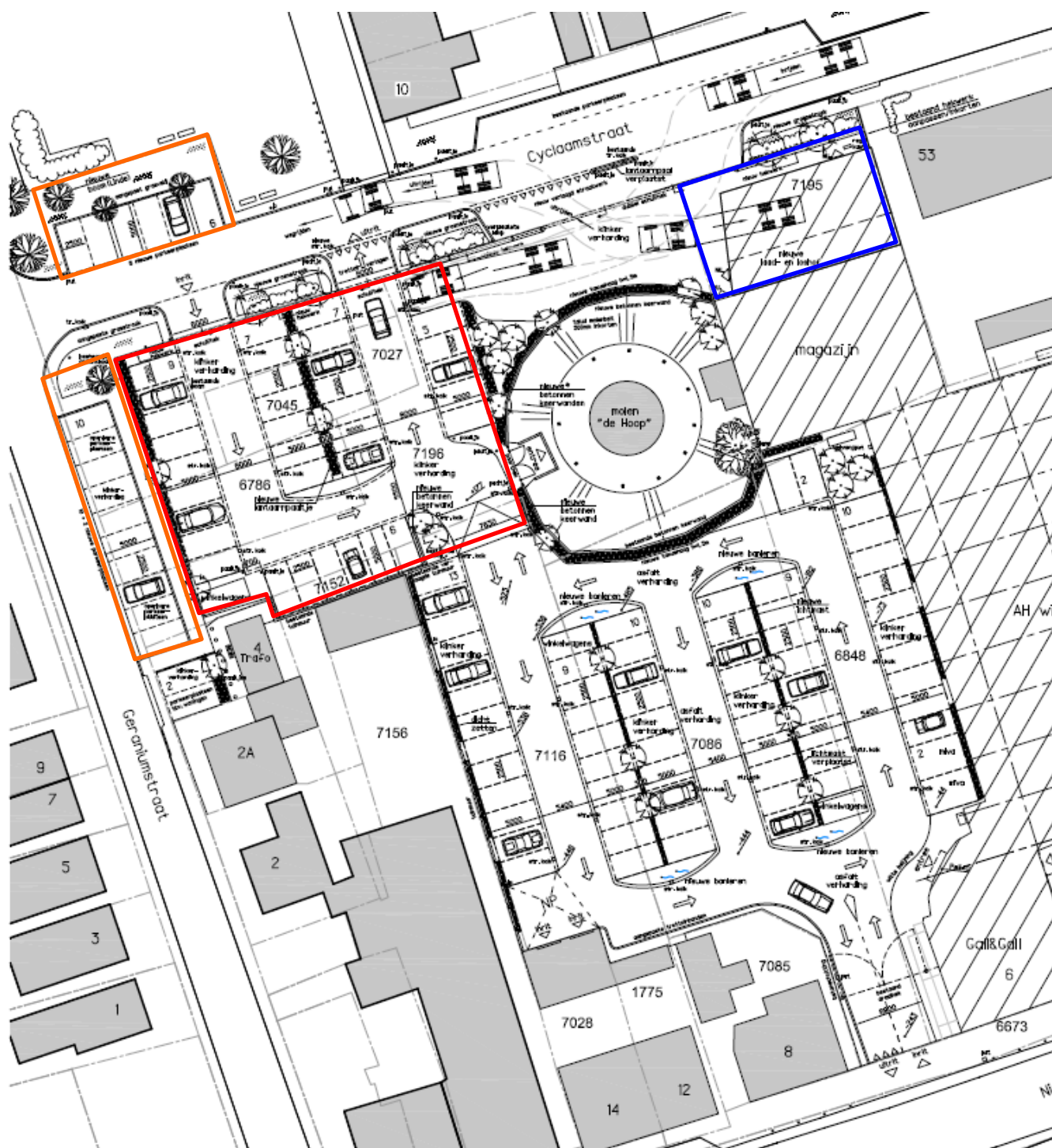
Ten behoeve van het huidige magazijn is in begin 2007 een vrijstelling verleend op basis van artikel 19 WRO. Ter plaatse van het plangebied is derhalve een combinatie van verschillende juridische regimes van kracht.

3.5 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

Onderhavig plan past binnen de StructuurvisiePlus van de gemeente Drimmelen. In deze visie wordt Made aangemerkt als de hoofdkern waarbij bestaande (commerciële) voorzieningen behouden en versterkt moeten worden. Voldoende parkeergelegenheid is hierbij één van de speerpunten.

De uitbreiding van het parkeerterrein en de realisatie van de laad en losruimte is niet passend binnen het vigerende juridische regime aangezien het beoogde gebruik en de gewenste bouwactiviteiten niet passend is binnen de doeleindenomschrijvingen en de bouwvoorschriften van de vigerende bestemmingen. Ook de eerder verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO biedt geen uitkomst aangezien een deel van de ontwikkeling buiten het vrijstellingsgebied valt.

Om de gewenste juridische basis te verkrijgen voor de ontwikkeling is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Nieuwe situatie van het parkeerterrein (rood het bijgevoegde gedeelte, blauw het nieuwe laad en los gedeelte en oranje het nieuwe openbare parkeren)



4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

4.1 Het programma

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van het bestaande parkeerterrein. Ten noordwesten van het bestaande parkeerterrein worden de gronden van een voormalige woning toegevoegd aan het parkeerterrein. Doormiddel van deze uitbreiding, in combinatie met een herinrichting van het bestaande parkeerterrein, vindt er een toevoeging van 30 parkeerplaatsen plaats.

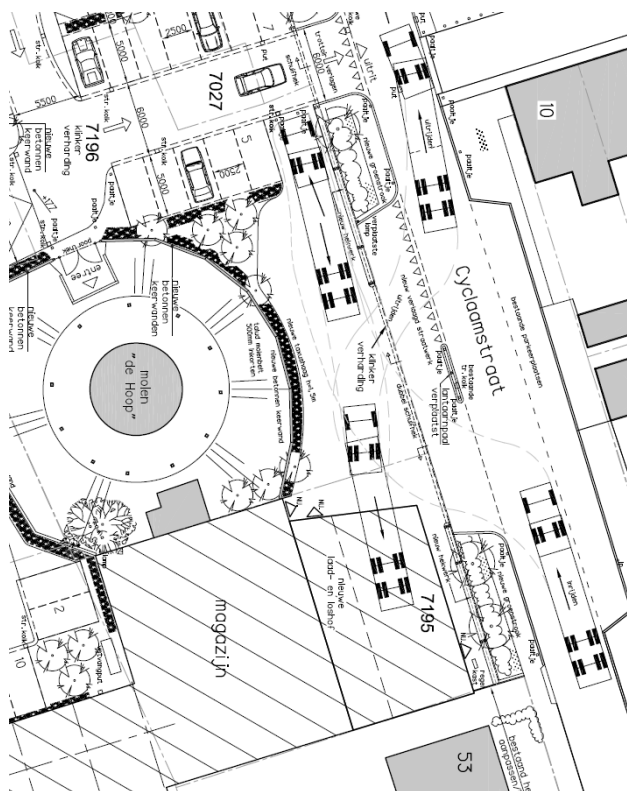
De reeds bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Cycloamstraat worden gecompenseerd aan de Geraniumstraat (10 stuks). Daarnaast worden er 6 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Cycloamstraat. Ten slotte worden er 2 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woningen aan de Geraniumstraat 2A.

In totaal komt het aantal parkeerplaatsen op 100 stuks (waarvan 2 invalide parkeerplaatsen) ten behoeve van de Albert Heijn. In de openbare ruimte bevinden zich in de nieuwe situatie, verspreid over drie locaties, 18 parkeerplaatsen.

4.2 Nieuwe situatie

Na de realisatie van de uitbreiding is er sprake van een parkeerterrein dat vanuit twee kanten bereikbaar is. De bestaande entree aan de Nieuwstraat wordt aangevuld met een nieuwe entree aan de Cycloamstraat. Dit komt de verdeling van de verkeersstromen en de drukte op het parkeerterrein (en dus ook de veiligheid) ten goede. Het parkeerterrein krijgt een nieuwe inrichting waardoor een verbinding van het bestaande gedeelte met het nieuwe gedeelte mogelijk is.

De uitbreiding van het parkeerterrein gaat gepaard met de realisatie van een nieuw laad- en losgedeelte. In de huidige situatie vindt het laden en lossen deels op de straat plaats, hetgeen niet praktisch is en ook vanuit veiligheidsoogpunt niet wenselijk is. Derhalve wordt aan het bestaande magazijn een nieuwbouw gerealiseerd waarin het laden en lossen kan plaats



Nieuwe laad en losgedeelte

vinden.

De nieuwbouw heeft een maximale bouwhoogte van 6,5 m waarmee het gebouw lager is dan de naastgelegen woningen. De nieuwbouw wordt afgewerkt met oranje-bruin houten rabatdelen.



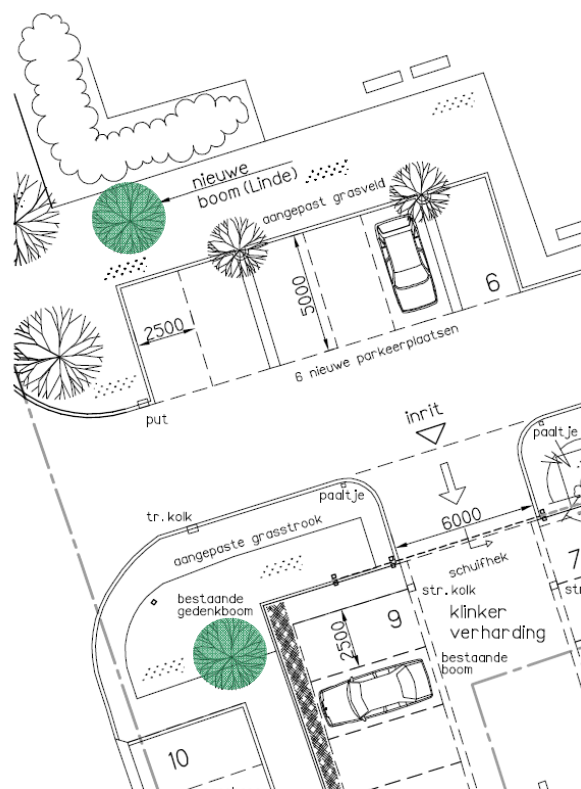
Nieuw aanzicht Cyclaamstraat

Vanuit de Cyclaamstraat kunnen de vrachtwagens vanuit oostelijke richting het terrein benaderen en vervolgens achteruit het laad en losgedeelte van het terrein betreden. In verband met de veiligheid is dit gedeelte afgesloten van het parkeerterrein.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 vindt er ook in de openbare ruimte een aantal veranderingen plaats. Naast de nieuwe openbare parkeerplaatsen worden er nieuwe trottoirs en groenvoorzieningen gerealiseerd.

De bestaande boom op de hoek van de Geraniumstraat en de Cyclaamstraat wordt gekapt, de boom is zodanig ziek dat deze een verplaatsing niet zal overleven. Derhalve wordt ter plaatse van de 6 nieuwe parkeerplaatsen aan de overzijde van de straat een nieuwe boom geplant.

De bestaande molen ('Hoop doet Leven') wordt gehandhaafd en wordt binnen onderhavig bestemmingsplan als zodanig aangeduid.



Verplaatsing boom

5 MILIEUTECHNISCHE ONDERZOEKEN

5.1 Algemeen

Het gebruik van de molen wordt voortgezet conform de bestaande situatie. Derhalve is een toetsing aan de uitvoeringsaspecten ten aanzien van het gebruik van de molen overbodig en wordt enkel getoetst ten aanzien van de uitbreiding van het parkeerterrein. Aan de molenbiotoop wordt in paragraaf 5.10 wel aandacht geschonken.

5.2 Water

Door Agel adviseurs is in februari 2011 een watertoets uitgevoerd.

Het plangebied omvat verscheidene gebouwen. Zo zijn er een Etos, Gall & Gall, een Albert Heijn, Jantijn Ontwerp bno en de molen 'Hoop doet leven' gevestigd binnen het plangebied. Daarnaast omvat het plangebied enkele woonhuizen en een groot oppervlak aan parkeerterrein. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 7.000 m². De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt ca. 2,20 m + N.A.P.

Het plangebied wordt omsloten door de Geraniumstraat, Cyclostraat, Anjelierstraat en de Nieuwstraat. In de Nieuwstraat, Geraniumstraat en Anjelierstraat ligt een gemengd betonnen rioleringsstelsel met een diameter van 300 mm. In de Cyclostraat is een eivormig 500/750 mm gemengd betonnen stelsel gelegen.

Binnen het plangebied zelf is een (gemengd) regenwaterstelsel gelegen. Middels kolken wordt het regenwater wat op de parkeerplaats neerslaat afgevoerd naar het gemengde stelsel in de Nieuwstraat.

In de directe omgeving van het plangebied is geen open water aanwezig. Op ca. 500 m bevindt zich de dichtstbijzijnde categorie A waterloop. Op ca. 2,5 km ten noorden van het plangebied bevindt zich de dichtstbijzijnde hoofdwaterloop (Breedse Vaart).

Op basis van de Wateratlas Provincie Noord-Brabant is bepaald dat de deklaag van het plangebied bestaat uit Laarpolzolgronden, welke zijn opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijnzand. Daarnaast is middels de wateratlas van de provincie Noord-Brabant bepaald dat het plangebied geschikt is voor infiltratie van regenwater. Dit is doormiddel van bodem- en infiltratieonderzoeken onderzocht. Met behulp van TNO peilbuis B44D0699 is de GHG bepaald op 0,13 m +N.A.P. Op basis van een maaiveldniveau van 2,20 m +N.A.P. komt dit overeen met een GHG van 2,07 m –mv. binnen het plangebied.

Vanuit de bodem- en infiltratieonderzoeken is een k-waarden voor het plangebied vastgesteld van 1,29 m/dag. Conform de Leidraad Riolerings kan gesteld worden dat infiltreren binnen het

plangebied met de vastgestelde k-waarden goed mogelijk is. De waargenomen bodemsamenstelling en de infiltratieonderzoeken ondersteunen deze stelling.

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de uitbreiding van de parkeerplaats in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt. Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater zijn vastgesteld door de gemeente Drimmelen en het Waterschap Brabantse Delta.

In de huidige situatie is 86 % (5.998 m²) van het totale oppervlak verhard. In de toekomstige situatie zal 89 % (6.165 m²) van het totale oppervlak verhard zijn. Het totale verhardingsoppervlak neemt met 167 m² toe.

Conform de beleidsregels van het waterschap is het vanwege bovenstaande redenen geoorloofd het regenwater zonder retentie direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

De doorlatendheid van de bodem is van dermate kwaliteit dat deze benut dient te worden voor infiltratie.

Op 11 januari 2011 heeft het Waterschap Brabantse Delta informeel de watertoets Nieuwstraat 104 te Made beoordeeld. Uit deze beoordeling is naar voren gekomen dat er een aanvullend onderzoek verricht diende te worden om de K-waarde voor het plangebied vast te stellen. Aan de hand van deze beoordeling is er een bodem- en infiltratieonderzoek verricht en verwerkt in deze rapportage. Als tweede punt werd aangegeven om een overstortdrempel te maken vanuit de infiltratiebuis naar het gemengde stelsel, zodat het regenwater niet rechtstreeks in het gemengde stelsel stroomt. Als derde punt is aangegeven of het bestaande gemengde stelsel het extra verhard oppervlak aan kan. Inzichtelijk dient te worden gemaakt welke gevolgen dit extra verhard oppervlak voor het aantal overstorten per jaar heeft. En als laatste is aangegeven dat de veranderingen dienen worden doorgevoerd in de B-tabellen van de riolering. De laatste drie punten dienen in bij het opstellen van een rioleringsplan te worden uitgewerkt.

Op basis van de beperkte toename aan verhard oppervlak en gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt geadviseerd extra kolken aan te brengen ten behoeve van de verwerking van regenwater. De kolken dienen te worden aangesloten middels infiltratiestrengen op het reeds aanwezige regenwaterstelsel onder de bestaande parkeerplaats. De infiltratiestrengen dienen in een rioleringsplan verder te worden gedimensioneerd.

De toekomstige ontwikkeling heeft geen toename in de afvoer van vuilwater tot gevolg. Door het slopen van de woning vindt er zelfs een afname in de afvoer van vuilwater plaats. Het is derhalve niet benodigd aanvullende voorzieningen te realiseren dan wel aanvullende maatregelen te treffen.

5.3 Bodem

Door Agel adviseurs is in februari 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Resultaten vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.

Afwijkingen tijdens het veldwerk

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij vrijwel alle boringen lichte tot matige bijmengingen met puin in de bovengrond aangetroffen. Er zijn bij de indicatieve inspectie geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Resultaten grond

De bovengrond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen met baksteen licht verontreinigd met kwik, lood en link. De ondergrond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen aan kolen en plastic licht verontreinigd met cadmium, lood, link, PAK's en PCB's. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten. De oorzaak van het licht verhoogde gehalten zijn mogelijk te relateren aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen.

Resultaten grondwater

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

Consequenties

Bij het onderzoek zijn ten hoogste enkele lichte verontreinigingen in de bodem aangetoond. De hypothese 'onverdacht' dient hierdoor formeel te worden verworpen. De resultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het verrichte bodemonderzoek zijn er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

5.4 Flora en fauna

Het plangebied betreft grotendeels een bestaand parkeerterrein dat vrijwel volledig verhard is. De locatie van de voormalige woning, waarmee het parkeerterrein uitgebreid wordt, is momenteel braakliggend.

In het plangebied is met uitzondering van enkele groenvoorzieningen (kleine bosschages en gras) ter afscheiding geen bijzondere ecologie aanwezig. De bestaande boom die op de hoek van de Geraniumstraat en de Cyklaamstraat te vinden is, is ziek en wordt in het kader van onderhavig plan gekapt. Aan de overzijde van de straat wordt een nieuwe boom geplaatst ter compensatie.

Ter plaatse van de voormalige woning is enkel nog een combinatie van zand, gras en struiken aanwezig.

Gezien het intensieve gebruik van het plangebied als parkeerterrein kan worden gesteld dat ter plaatse geen sprake is van een potentieel leefgebied voor beschermde soorten. Om deze reden

kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de beschermde soorten geen belemmeringen zijn en dat het plangebied enkel een potentiële habitat vormt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Met uitzondering op de vogels met een vaste verblijfsplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in de directe omgeving van het plangebied.

5.5 Luchtkwaliteit

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

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten

waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing. Voor commerciële voorzieningen zijn dergelijke ondergrenzen niet van toepassing.

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een bestaand parkeerterrein waarbij het aantal parkeerplaatsen toeneemt met 30 parkeerplaatsen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het project kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

5.6 Wegverkeerslawaaai

Onderhavig project betreft de uitbreiding/herinrichting van een bestaand parkeerterrein. Een dergelijke functie is geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Om deze reden is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. In paragraaf 5.7 is de geluidshinder door toedoen van de uitbreiding van het parkeerterrein, ten opzichte van de omgeving behandeld.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

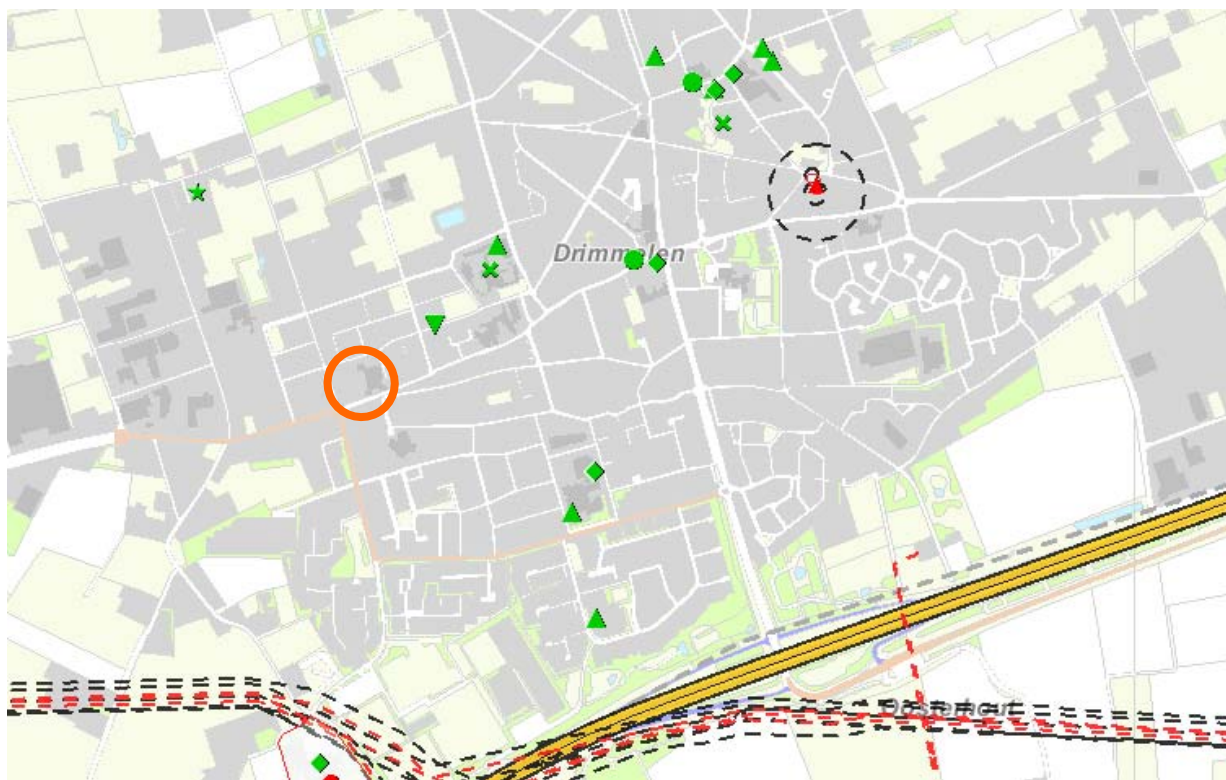
Door Agel adviseurs is in maart 2001 een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de uitbreiding van het parkeerterrein ten opzichte van de omgeving. De akoestische gevolgen hiervan zijn hierbij maatgevend. Berekend is de geluidbelasting ($L_{Ar,LT}$ en L_{Amax}) op de omgeving zoals veroorzaakt door de activiteiten op het nieuwe parkeerterrein en de gewijzigde laad- en losplaats. Ook de geluidbelasting ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer op de openbare weg is in de beoordeling meegenomen (indirecte hinder).

Maximale geluidniveaus zijn het gevolg van rijdende vrachtwagens en personenauto's, het dichtslaan van het portieren en het afblazen van remlucht door een vrachtwagen, de achteruitrijdsignalering van een vrachtwagen en het nesten van winkelwagens.

Teneinde de geluidbelasting op de omgeving te verminderen wordt aan de noordzijde van het magazijn een overkapping gerealiseerd die aan de noord- en oostzijde gesloten is en direct aansluit op het magazijn. Alle laad- en losactiviteiten vinden plaats onder de overkapping. Ook de opslag van de rolcontainers zal onder deze nieuwe overkapping plaats gaan vinden. Als gevolg hiervan leveren de rolcontainers geen significante bijdrage meer aan de geluidbelasting op de omgeving.

Uit de berekeningen op basis van de omschreven uitgangspunten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de wijzigingen ter plaatse van de woningen aan de noordzijde significant zal afnemen. Er blijkt echter ook dat de standaard grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde met maximaal 5 dB zal worden overschreden. Deze overschrijding vindt uitsluitend plaats gedurende de avondperiode. Het bevoegd gezag wordt in overweging gegeven om hiervoor middels een maatwerkvoorschrift ontheffing te verlenen.

Ten aanzien van de indirecte hinder geldt dat deze met maximaal 57 dB(A) etmaalwaarde hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A). ook hiervoor wordt verzocht om ontheffing te verlenen. Gedurende de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de standaard grenswaarden betreffende het maximale geluidniveau uit het BARIM. Gedurende de nachtperiode wordt de standaard grenswaarde van 60 dB(A) fors overschreden (overschrijding maximaal 13 dB). Dit wordt veroorzaakt door een enkele vrachtwagen die vlak voor 07.00 uur komt laden en/of lossen. Ook hiervoor wordt verzocht om, eventueel onder beperking van gevelmaatregelen aan de genoemde woningen, ontheffing te verlenen.



- ☐ Veiligheidsafstanden
 - ☒ [Risicocontour 10-6/jr](#)
 - ☒ [Maatregelzone kernenergie](#)
 - ☒ [Veiligheidsafstand vuurwerk](#)
 - Professioneel vuurwerk
 - Consumentenvuurwerk
 - ☒ [Zone 1 vliegveld](#)
 - ☒ [Zone defensie](#)
 - Zone A
 - Zone B
 - Zone C

- ☒ [Ongevallen gevaarlijke stoffen](#)
- ☒ [Ongevallen verkeer en vervoer](#)
- ☒ [Natuurrampen](#)
- ☒ [Paniek/verstoring](#)
- ☒ [Kwetsbare objecten](#)
 - ☒ [Woonverblijf](#)
 - ☒ [Hotel/ pension](#)
 - ☒ [Onderwijsinstelling](#)
 - ☒ [Ziekenhuis](#)
 - ☒ [Tehuis](#)
 - ☒ [Publieksgebouw](#)
 - ☒ [Kantoor/ bedrijf](#)
 - ☒ [Ander object](#)

= Plangebied

Uitsnede risicoatlas, provincie Noord-Brabant

5.8 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant.

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Voor de projectlocatie zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen spoortrajecten, buisleidingen en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

Er zijn geen belangrijke hoofdkabels of –leidingen aanwezig in het projectterrein waar op voorhand rekening mee dient te worden gehouden. Dit blijkt uit het vigerende bestemmingsplan, waar planologisch relevante leidingen zouden dienen te worden opgenomen. In het kader van onderhavig plan wordt ten tijde van de omgevingsvergunning een Klic-melding uitgevoerd waar uit zal blijken of er rekening gehouden moet worden met eventuele bijzondere kabels en/of leidingen.

- ☒ Regio

- ☒ Cultuurhistorisch landschap

- ☒ Cultuurhistorisch vlak

- ☒ Archeologisch landschap

- ☒ Complex van cultuurhistorisch belang

Rijksinformatie

- ☐ Rijksmonumenten
- ☐ Beschermde stads- en dorpsgezichten
- ☐ Archeologische monumenten
- ☒ Indicatieve archeologische waarden

hoog / middelhoog

- ☒ Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen
 -
- ☒ Historische geografie (lijn)
 - Zeer hoog
 - Hoog
 - Redelijk hoog
- ☒ Monumentale bomen
 -
- ☒ Historisch groen
 -
- ☒ Zichtrelaties
 - Zichtrelatie
 - Eendenkooi
 - Molenbuitooi
 - Schootveld
- ☒ Overige bouwkunst
 -
- ☒ Historische stedenbouw
 - Zeer hoog
 - Hoog
 - Redelijk hoog

Toelichting

5.10 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie en molenbiotoop

Als onderdeel van de Verordening ruimte is er een nieuwe cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door toedoen van onderhavig plan aangetast (zouden) kunnen worden. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van dit aspect.

Ten aanzien van de molenbiotoop kan worden gesteld dat er geen veranderingen plaats vinden aan de molenbiotoop ter plaatse. De molen is midden in de dorpskern gelegen en de omgeving van de molen is dan ook dichtbebouwd. De uitbreiding van het parkeerterrein en de realisatie van de nieuwe laad en losruimte heeft geen invloed op de molenbiotoop aangezien er geen gebouwen gerealiseerd worden die hoger zijn dan de reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Hiermee heeft de nieuwbouw geen noemenswaardige invloed op windvang van de molen. Tevens is de voormalige woning aan de Geraniumstraat 8 geamoveerd, dit heeft een compenserende werking ten aanzien van de molenbiotoop aangezien aan deze kant van de Molen geen nieuwe bebouwing terug komt. Met het verdwijnen van deze woning is het zicht op de molen vanuit de Geraniumstraat aanzienlijk verbeterd, hetgeen recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de molen.

Archeologie

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een bestaand parkeerterrein doormiddel van gronden waarop voorheen een woning gesitueerd was. Voor de realisatie van de woning is destijds de grond al geroerd in verband met de aanleg van de fundering etc. Daarnaast betreft onderhavig project de uitbreiding en herinrichting van een bestaand parkeerterrein waarvoor de grond ook niet diep geroerd wordt. Eventueel nog aanwezige archeologische waardevolle elementen zijn om deze reden dan ook niet in het geding en blijven behouden onder het toekomstige parkeerterrein.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat een inventariserend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht wordt.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan bestaat uit bestemmingsplanregels en een verbeelding die vergezeld gaan van een toelichting. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de verkaveling. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het gemeentelijk handboek.

6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Beide artikelen behoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- Artikel 3 Bedrijf
- Artikel 4 Detailhandel
- Artikel 5 Verkeer

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen

- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 3 Bedrijf

De molen binnen onderhavig plan is opgenomen in een bedrijfsbestemming. De maximale bouwhoogte is op basis van de bestaande situatie gesteld op 5 m voor de belt en 20 m voor de molen.

Artikel 4 Detailhandel

Vrijwel het gehele bestemmingsplan heeft de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is het winkelgedeelte en het parkeerterrein opgenomen.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de gronden die dienen voor de ontsluiting van het gebied. Binnen de bestemming is ruimte voor wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en groenelementen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

- Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 7 Algemene bouwregels
- Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 9 Algemene procedureregels

Artikel 6 bevat regels die betrekking hebben op de anti-dubbeltelbepaling. Voorkomen moet worden dat gronden die al eens bij een legaal bouwplan betrokken zijn geweest waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven later alsnog worden meegeteld bij de beoordeling van een ander bouwplan.

Artikel 7 bevat algemene regels die betrekking hebben op het bouwen van bouwwerken. Voorkomen moet worden dat het bouwen van enig bouwwerk er toe leidt dat een ander bouwwerk afwijkt van het plan.

Artikel 8 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. Dit artikel bestaat uit algemene afwijkingen; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij burgemeester en wethouders bevoegd zijn een omgevingsvergunning te verlenen ten aanzien van kleine afwijkingen.

Artikel 9 geeft aan dat voor de te verlenen omgevingsvergunning de procedure in afdeling 4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 en 3.9 Wabo gevolgd dient te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

- Artikel 10 Overgangsrecht
- Artikel 11 Slotregel

Artikel 10 bevat overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik en uitzondering hierop.

Artikel 11 tenslotte geeft de slotregel met de titel van het bestemmingsplan: "Nieuwstraat 104".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

8 RESULTATEN VAN DE PLANOLOGISCHE PROCEDURE (VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN)

8.1 Vooroverleg

In mei 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat 104” ten behoeve van het vooroverleg gestuurd aan de volgende instanties:

1. Waterschap Brabantse Delta;
2. Regioarcheoloog;
3. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
4. Provincie Noord-Brabant.

De reacties van deze instanties heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De reacties zijn als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan

8.2 Zienswijzen

In het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp bestemmingsplan van 23 september 2011 tot en met 3 november 2011 tervisie gelegen.

Tegen het plan zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Tevens zijn er geen ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan aangebracht.