

**BESTEMMINGSPLAN
SCHALCKENVELD
TE MADE
GEMEENTE DRIMMELEN**

INZICHT
&
OVERZICHT

BESTEMMINGSPLAN SCHALCKENVELD TE MADE GEMEENTE DRIMMELEN

Opdrachtgever : Maas-Jacobs Vastgoed BV

De Ambachten 31

4881 XZ ZUNDERT

Projectnummer : 20110687-01

Status rapport / versie nr. : Definitief 03

Datum : 21 juni 2013

Opgesteld door : ing. M. van Strien

Gecontroleerd door : mw. ing. M.M. Kooijman

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	6-11-2012	definitief 01	MS	MK
D02	14-02-2013	Ontwerp	MS	MK
D03	21-06-2013	Vaststelling	MS	MK

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Inhoud van de toelichting	4
2	RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Ontsluiting en openbare ruimte	7
3	BELEIDSKADERS	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nota ruimte	8
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
3.2.1	Structuurvisie Noord-Brabant	8
3.2.2	Verordening Ruimte 2012	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurplan	11
3.3.2	Woonvisie 2011-2016'	12
3.3.3	Beleidsnota Parkeren	13
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Functies en programma	15
4.3	Planopzet en beeldkwaliteit	15
4.4	Parkeren	16
4.4.1	Huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte	17
4.4.2	Parkeerbalans	18
5	MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK	19
5.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
5.2	Akoestiek	19
5.3	Luchtkwaliteit	20
5.4	Bodem- en grondwateronderzoek	21
5.5	Waterparagraaf	22
5.6	Flora en fauna	23
5.7	Archeologie	25
5.8	Milieuzoneringen bedrijven	26
5.9	Externe veiligheid	26
5.10	Kabels en leidingen	28

6	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1.1	Vooroverleg	29
6.1.2	Verdere procedure	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid	29
7	HET JURIDISCH PLAN	30

BIJLAGE

1. Reacties naar aanleiding van wettelijk vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. Nota ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan Schalckenveld.

SEPARATE BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Godfried Schalckenstraat te Made, AGEL adviseurs, d.d. 20 maart 2012 kenmerk 20110687-01 D01;
2. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Godfried Schalckenstraat te Made, AGEL adviseurs, d.d. 27 april 2012, kenmerk 20110687-01;
3. Watertoets Godfried Schalckenstraat te Made, AGEL adviseurs, d.d. 18 oktober 2012, kenmerk 20110687-01;
4. Quicksan Flora- en faunawet Godfried Schalckenstraat te Made, AGEL adviseurs, d.d. 7 maart 2012, kenmerk 20110687-01 D01;
5. Archeologisch onderzoek 'Godfried Schalkenstraat 40-44, Made Gemeente Drimmelen, IDDS, d.d. april 2012, kenmerk Versie 1.5, Definitief;

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het voorliggend plangebied op de hoek van de Godfried Schalckenstraat en de Van den Houtstraat te Made. De ontwikkeling betreft de realisatie van 14 appartementen en vier grondgebonden woningen. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "De Ligne" staat deze ontwikkeling echter niet toe. Om de voorgestelde ontwikkeling toch mogelijk te maken heeft de gemeente Drimmelen besloten medewerking te verlenen aan een nieuw bestemmingsplan. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook in een adequate en flexibele planologische regeling welke de voorgestelde ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kruising van de Godfried Schalckenstraat met de Van den Houtstraat. De Godfried Schalckenstraat is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern Made en sluit in noordelijke richting aan op de centrumvoorzieningen van de kern. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen de kern.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "De Ligne". Dit bestemmingsplan is op 31 augustus 1989 vastgesteld door de raad van de gemeente Drimmelen en op 21 april 1990 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Dit bestemmingsplan en de relevante passages worden nader toegelicht in hoofdstuk 3.

1.4 Inhoud van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige stedenbouwkundige situatie nader toegelicht.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor het bestemmingsplan relevante ruimtelijk-planologisch beleidskader.
- In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de hier voorgestane ontwikkeling beschreven.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieutechnische aspecten.
- In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 7 geeft een nadere toelichting op het juridisch plan zoals deze in de regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen.

2 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het voorliggend plangebied ligt aan de oostrand van de woonwijk De Ligne. Deze naoorlogse woonwijk is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Made en wordt gekenmerkt door bebouwing uit de jaren vijftig, zestig en zeventig van de vorige eeuw. De wijk grenst aan de oude bebouwingslinten Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Antwerpsestraat en Godfried Schalckenstraat.

De directe omgeving van het voorliggend plangebied kent hoofdzakelijk een woonfunctie, waarbij de woningen veelal uit halfvrijstaande en vrijstaande grondgebonden woningen bestaan in één en twee lagen met (langs-)kap.



De verkaveling aan de Van den Houtstraat is planmatig van opzet en kent een sterke samenhang in bebouwingsvorm en architectuur. De bebouwing aan de Antwerpsestraat, welke een oud bebouwingslint betreft, kent een wisselender beeld in architectuur. Ter hoogte van het voorliggend plangebied bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen op ruime en relatief diepe percelen.



De Godfried Schalckenstraat loopt vanaf het voorliggend plangebied in noordelijke en zuidelijke richting. Het zuidelijk deel loopt vanuit de kern richting de A59 en wordt over dit deel aan weerszijden begeleid door een groenstrook met opgaande begroeiing. Ter hoogte van het voorliggend plangebied begint het (historische) bebouwingslint richting het noordelijk gelegen centrum van Made. In dit opzicht vormt het plangebied het startpunt van het bebouwingslint.

De bebouwing aan dergelijke bebouwingslinten is perceelsgewijs tot stand gekomen, waardoor een sterk wisselend beeld is ontstaan in functionaliteit, architectuur en kleurgebruik. De lintbebouwing grenst veelal direct aan de openbare ruimte, waardoor een vrij constante voorgevelrooilijn aan weerszijden van de weg is ontstaan. Doordat de lintbebouwing perceelsgewijs tot stand is gekomen, is tevens een open bebouwingsstructuur ontstaan. Echter, door de aanwezigheid van betrekkelijk veel bijgebouwen is het zicht vanaf de weg op de achterliggende terreinen verdwenen.

Ter plaatse van het voorliggend plangebied kent de bebouwing hoofdzakelijk een woonfunctie. Echter, verder in noordelijke richting sluit de Godfried Schalckenstraat aan op het centrumgebied van de kern Made. Hier zijn dan ook diverse voorzieningen aan deze weg gelegen.

Ter hoogte van het voorliggend plangebied bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit (historische) lintbebouwing is één bouwlaag met (langs-)kap, waarbij de voorgevel direct aan de openbare ruimte is gelegen. In tegenstelling tot deze karakteristieke bebouwingsvorm is direct tegenover het voorliggend plangebied recent een nieuwe vrijstaande woning in twee bouwlagen met schilddak opgericht. De voorgevel van deze woning grenst bovendien niet aan de openbare ruimte maar is enkele meters terug gelegen. Op deze wijze is de woning voorzien van een voortuin.

De bebouwing binnen de contouren van het voorliggend plangebied is inmiddels geamoveerd. De voormalige bebouwing kende een horecafunctie en bestond uit (historische) lintbebouwing. Zoals de onderstaande afbeelding toont bestond deze bebouwing, evenals de overige historische bebouwing, uit één bouwlaag met (langs-)kap, waarbij de voorgevel direct aan de openbare ruimte was gelegen.



2.2 Ontsluiting en openbare ruimte

Zoals aangegeven betreft de Godfried Schalckenstraat een belangrijke, centraal gelegen, ontsluitingsroute van de kern Made in de noord-zuid richting. Hoewel deze weg een belangrijke stroomfunctie voor de kern heeft, kent deze straat als gevolg van de historische ontwikkeling betrekkelijk veel uitritten van aangrenzende percelen. Daarnaast kent de Godfried Schalckenstraat, in zijn functie als centrale ontsluitingsroute, veel aansluitingen van zijwegen vanuit aanliggende wijken. Ten zuiden van het voorliggend plangebied is een rotonde aan de Godfried Schalckenstraat gesitueerd ter hoogte van de aansluiting op de Crullaan. De Crullaan is de belangrijkste ontsluitingsroute in westelijke richting van de kern en sluit via de Van Gilsaan, de Zuideindsestraat en de Brandestraat aan met de N285 richting Zevenbergen.

De voormalige bebouwing binnen het voorliggend plangebied werd, evenals de overige lintbebouwing aan de Godfried Schalckenstraat, direct ontsloten op de Godfried Schalckenstraat. Het profiel van de openbare ruimte aan de Godfried Schalckenstraat is volledig verhard, waarbij aan weerszijden van de weg een fietspad en trottoir zijn gelegen. Aan de westzijde van de weg zijn enkele (langs-) parkeervakken opgenomen. Ter hoogte van het plangebied zijn aan de Godfried Schalckenstraat binnen de openbare ruimte tevens enkele bomen aanwezig. Door het overwegend ontbreken van een voortuin bij de bebouwing aan de Godfried Schalckenstraat kent het noordelijk deel van de straat het een stenig karakter. Dit in tegenstelling tot het zuidelijk deel van de Godfried Schalckenstraat, waar aan weerszijde van de weg groenstroken opgenomen zijn met lage heesters en verspreid staande bomen.

Zowel de Van den Houtstraat als de Antwerpsestraat zijn ingericht als woonerf. Bijna alle bebouwing van het bebouwingslint aan de Antwerpsestraat heeft ter hoogte van het voorliggend plangebied al een eigen inrit en een parkeerplaats op het eigen terrein. In het wegprofiel zijn hier aan de zuidzijde van de straat eveneens diverse (langs-) parkeervoorzieningen aanwezig. Aan de noordzijde van de straat geldt een parkeerverbod aan de openbare weg. Het profiel van de openbare ruimte is hier relatief smal en kent, buiten enkele bomen geen openbaar groen. Door de aanwezigheid van de groen ingerichte voortuinen bij de woningen kent de Antwerpsestraat evenwel een groen karakter.

De woningen aan de Van den Houtstraat zijn niet allemaal voorzien van een eigen inrit. Om deze reden wordt een deel van de parkeervraag in de openbare ruimte opgevangen. Hiertoe is de woonstraat ingericht met deels langsparkeervakken en deels haaksparkeringsvakken afgewisseld met enkele bomen en grasveldjes.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 (met een doorkijk naar 2030) zoveel mogelijk is ondergebracht.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De algemene uitgangspunten voor deze nota zijn ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid.

De nota richt zich daarmee op voldoende ruimte voor wonen, werken, infrastructuur en voorzieningen zoals natuur, recreatie en sport. Onder het mom van het bundelingsprincipe wordt richting gegeven aan een invulling van de ruimte in Nederland waarbij verschillende functies en ontwikkelingen geconcentreerd worden.

Het rijk spant zich verder in om een bijdrage te leveren aan de revitalisatie en ontwikkeling van (nieuwe) woonwijken en bedrijfsterreinen en het voorzieningenniveau op peil te houden.

Er zijn door het rijk zes stedelijke netwerken benoemd. Deze netwerken leveren een bijdrage aan de versterking van de internationale economische concurrentiepositie van Nederland. Oosterhout ligt binnen de contouren van 'Brabantstad', dat aangeduid is als één van de zes nationale stedelijke netwerken. Het behoort echter als gemeente niet tot het netwerk of een economisch kerngebied.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Noord-Brabant*

De Structuurvisie RO (SVRO) van de provincie Noord-Brabant 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.

De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het Integraal Strategisch Milieubeleid (2006), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie RO opgenomen en verwerkt. Echter, in de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Dit komt ook tot uitdrukking op de (abstracte) structurenkaart van de Structuurvisie.

Daarnaast houdt de Structuurvisie RO rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief. De provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan zijn opgenomen in de Verordening Ruimte.

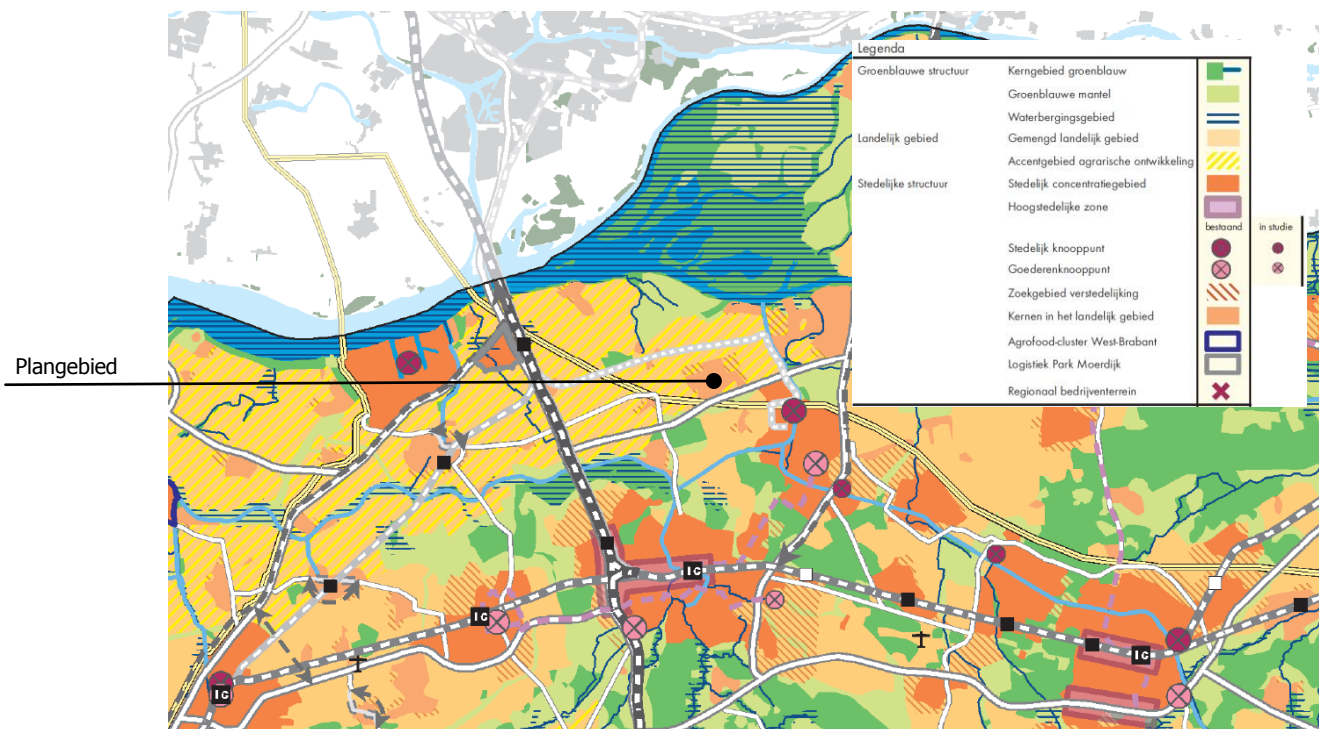
De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;

- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.

De onderstaande kaart toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.



In de SVRO geeft de provincie aan het belangrijk te vinden dat er verschil blijft tussen de steden, de (suburbane) kernen en de dorpen in de provincie. Binnen het stedelijk concentratiegebied zijn er mogelijkheden voor dynamische stadscentra en stadswijken maar ook voor subuurbaan wonen bij de steden en ruimte voor wonen in de dorpen. In het stedelijk concentratiegebied wordt de boven lokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben deze gebieden een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. Daardoor kunnen de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied hun karakter behouden.

3.2.2 Verordening Ruimte 2012

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 is op 11 mei 2012 in werking getreden. In de Verordening Ruimte 2012 staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

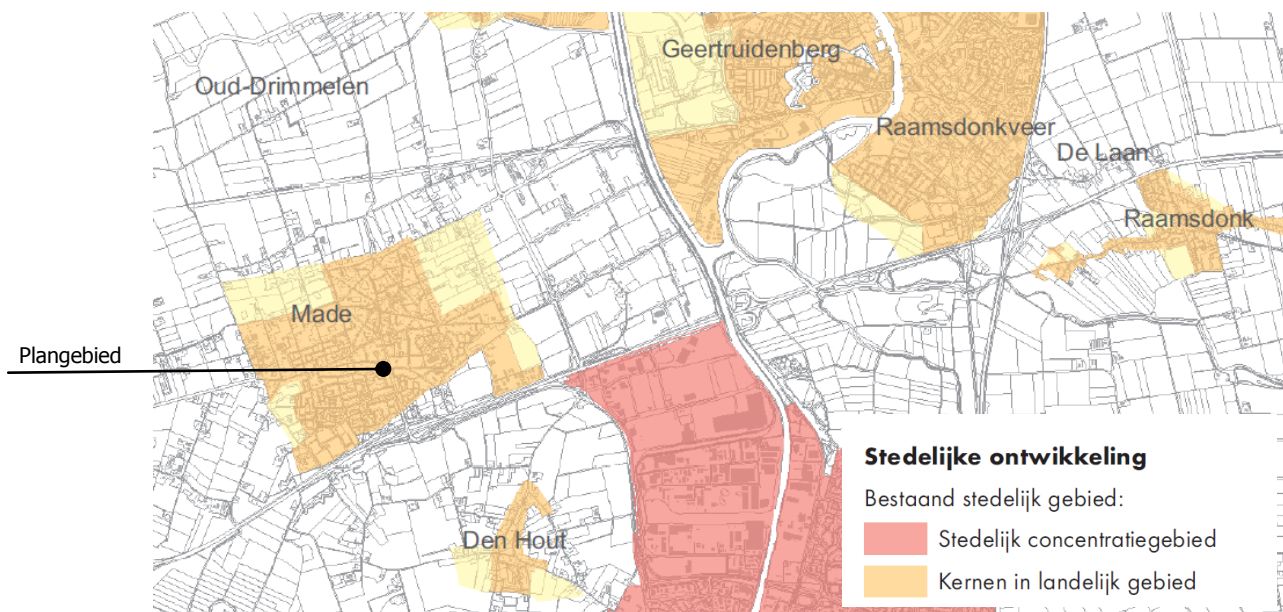
De Verordening Ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening Ruimte behandelt de volgende onderwerpen:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Voor een paar onderwerpen zijn in de Verordening Ruimte 2012 regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten.

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone 'bestaand stedelijk gebied' aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'.

De Verordening Ruimte 2012 stelt dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.



Daarnaast vereist de verordening dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek, dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt hier op inbreiden en herstructureren.

Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen - zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (de ondergrondse ruimte) - bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan

De StructuurvisiePlus van de gemeente Drimmelen is in 2003 door de gemeenteraad vastgesteld en biedt enerzijds gebiedsgerichte strategieën en anderzijds zijn thematische strategieën geformuleerd. Voor de herontwikkeling van het voorliggend plangebied aan de Godfried Schalckenstraat zijn de strategieën voor de kern Made en de strategieën voor de thema's wonen en woonomgeving, verkeer en infrastructuur, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit en water relevant.

Algemeen

De kern Made is de belangrijkste kern van de gemeente Drimmelen en heeft een subregionale functie. Om deze functie te behouden en te versterken dienen de voorzieningen en detailhandel verder geconcentreerd te worden in het centrum van de kern. De kwaliteit van de openbare ruimte en de groenstructuur behoeft daarbij aandacht.

Ten aanzien van woningbouw wordt primair ingezet op inbreidingslocaties, waarbij door verdichting en meervoudig ruimtegebruik ruimte kan worden bespaard. De verdichting dient maatwerk te zijn en de inbreidingslocaties dienen per locatie beoordeeld te worden op geschiktheid voor woningbouw.

Wonen en woonomgeving

De woningvoorraad van de gemeente Drimmelen is vrij eenzijdig opgebouwd. Het overgrote deel bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Er bestaat een grote woningvraag, zowel op de huur- als koopmarkt. In Made wordt primair ingezet op verdichting van de kern door het benutten van inbreidingslocaties. Bij de selectie en prioritering van inbreidingslocaties zijn de onderstaande aandachtspunten van belang.

Aandachtspunt bij de samenstelling van het woningbouwprogramma is differentiatie, zowel naar huur/koop, prijsklasse, woontypologie en woonmilieus. Door deze differentiatie is doorstroming mogelijk en kunnen aan alle huishoudens mogelijkheden geboden worden. Wanneer wordt gekeken naar de diverse doelgroepen blijkt dat er met name te weinig woningen zijn voor senioren en starters. Het bouwen van levensloopbestendige woningen en goedkopere kleine woningen voor starters heeft dan ook de prioriteit.

Verkeer en infrastructuur

Op basis van het principe Duurzaam Veilig is in het verkeersveiligheidsplan (november 1998) een voorstel gedaan voor een wegcategorysering van de bestaande wegenstructuur. Voor de meeste wegen binnen de bebouwde kom van Made is een snelheidsregime van 30 km/uur ingesteld (verkeersbesluit d.d. 13 februari 2001). De Godfried Schalckenstraat kent overigens een 50 km/uur regime.

Duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit

In het kader van duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit wordt expliciet aandacht geschonken aan de kwalitatieve ontwikkelingen binnen de gemeente Drimmelen. Relevante aandachtspunten in het kader van het voorliggend plan zijn de milieuaspecten, het efficiënt ruimtegebruik en de kwalitatieve analyse van de ruimtevraag. Ten aanzien van de milieuaspecten heeft de gemeente Drimmelen een milieuprogramma opgesteld dat als toetsingskader fungeert bij de planvorming. Het streven naar efficiënt ruimtegebruik komt tot uiting in de ontwikkeling van inbreidingslocaties, zoals in het voorliggend plan het geval is.

Water

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt "water neutraal bouwen": Waar mogelijk moet het hemelwater afgekoppeld worden van de riolering en alternatieve rioleringssystemen zijn mogelijk. Op termijn zal het bebouwd gebied geen verstorende invloed meer moeten hebben op de lokale en regionale watersystemen.

3.3.2 Woonvisie 2011-2016'

Op 3 november 2011 is de 'Woonvisie 2011-2016' vastgesteld door de gemeenteraad. Belangrijk uitgangspunt is dat in 2025 de bevolking van de gemeente wijzigt en er meer ouderen en minder kinderen wonen. Daarnaast zijn er dan meer huishoudens en worden de huishoudens steeds kleiner. De corporaties en zorginstellingen dienen daarom hun voorraad aan te passen aan de vergrijzende samenleving, die meer zorg behoeft.

Hoe de bevolking eruit ziet en hoe groot deze is, wordt deels gestuurd door het aanbod. Toch is het niet zo dat, als er maar veel woningen worden gebouwd, de krimp van de bevolking tegengehouden kan worden. Er moet nagedacht worden over aantrekkelijke woonmilieus voor alle leeftijdscategorieën in een landelijke gemeente.

Van de bevolkingsgroepen in de gemeente Drimmelen is vooral voor de senioren en mensen met een laag inkomen (ook starters) weinig aanbod in de gemeente. Ook mensen met een zorgvraag en arbeidsmigranten vragen om adequate huisvesting.

Wanneer gekeken wordt naar de doelgroep senioren bestaat er een vraag naar niet te grote, voor senioren geschikte, woningen waar ook de mogelijkheid bestaat enige zorg te verlenen, met een ruime woonkamer en een ruime buitenruimte (balkon of tuin).

De gemeente stelt dat het bouwen voor andere doelgroepen veruit ondergeschikt is aan het bouwen van voor senioren geschikte woningen. De gemeente wil dan ook nog vast te stellen woningbouwplannen herzien, om zo de doelgroep senioren beter te kunnen bedienen. Er zullen echter geen locaties aangewezen worden waar alleen woningen voor senioren gebouwd gaan worden. De gemeente ziet er op toe dat er woningen worden gebouwd die voor senioren aantrekkelijk zijn en waarin ouderen bij het minder vitaal worden uit de voeten kunnen. Deze woningen zijn ook aantrekkelijk voor andere doelgroepen. In de afspraken met de woningcorporaties en zorgaanbieders worden afspraken gemaakt over toepassing van domotica. Initiatiefgroepen van senioren met een specifieke woonwens worden gefaciliteerd.

De woningvoorraad in de gemeente is divers qua bouwjaar, qua prijs en qua woningtype. De woningvoorraad bestaat voor 76% uit koopwoningen, de overige woningen vallen in het huursegment. Veel woningen zijn niet levensloopbestendig, wat niet strookt met de bevolkingsprognose. In de goedkope koop is te weinig aanbod. Slechts 16% van de koopwoningen is goedkoper dan €200.000. Starters en lage middeninkomens (samen de 'nieuwe doelgroep') zijn aangewezen op dit segment. Door de aangescherpte hypotheekisen is het nodig om goedkope woningen te realiseren. Onduidelijk is nog of de woningprijzen verder zullen dalen. Dalende huizenprijzen biedt een mogelijkheid voor deze doelgroepen.

Per project wordt afgewogen wat de verhouding tussen huur- en koopwoningen wordt, waarbij één en ander afhankelijk is van de kern waar gebouwd gaat worden, van locatiespecifieke kenmerken en marktomstandigheden. Hiervoor zal de gemeente de bestaande voorraad en vastgestelde nieuwbouwplannen meewegen bij de beoordeling van een nieuw plan. Bij toevoeging van huurwoningen moeten deze vooral geschikt zijn voor senioren.

De gemeente Drimmelen heeft geen grondposities en voert bovendien geen actief beleid om deze te verwerven. De gemeente zal vooral sturen op woningen voor de doelgroepen. De rest wordt overgelaten aan de markt.

Made

De grote bouwplannen Prinsenveld en Made-Oost zijn ontwikkeld en deels in aanbouw. In deze plannen zijn woningen opgenomen voor alle doelgroepen. Hoewel geschikte woningen wel in de plannen zijn opgenomen, is er nog meer behoefte in Made aan geschikte (huur)woningen (levensloopbestendig). Niet alle locaties in Made zijn geschikt voor dit type woningen.

Plannen in ontwikkeling zijn onder anderen Rozenbloemhof, Achter de Dreef, Burg. Smitsplein, Haagstraat, Zandstraat, zorgcentrum De Wijngaerd e.o.. Ook het voorliggend plan maakt onderdeel uit van de, in de woonvisie opgenomen, ontwikkelingen. In totaal worden hiermee ca. 156 woningen gerealiseerd. Naast de genoemde ontwikkelingen is binnen de kern Made verder nog behoefte aan geschikte (levensloopbestendige) huurwoningen en woningen met zorg. Daarnaast bestaat er in mindere mate behoefte aan woningen voor de 'nieuwe doelgroep' en gezinnen in het goedkope en betaalbare segment (koop) en dure segment (huur).

3.3.3 Beleidsnota Parkeren

Eén van de aanleidingen voor het schrijven van het parkeerbeleidsplan is het toenemend aantal klachten over een gebrek aan parkeerruimte in de woongebieden binnen de kernen van de gemeente. Dit is niet verwonderlijk, aangezien het bezit van twee auto's per gezin eerder regel dan uitzondering is. Echter, de meeste woongebieden zijn berekend op 1, misschien 1,3 auto per woning. Het aantal parkeerplaatsen in de woongebieden is echter niet meegegroeid met het aantal auto's. Logischerwijs heerst er daarom in vele woongebieden een hoge parkeerdruk. Met het 'Beleidsplan Parkeren' wil de gemeente Drimmelen een duidelijk parkeerbeleid voor de gemeente formuleren, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is waar men rekening mee moet houden bij o.a. nieuwbouw, verbouw, uitbreiding en wijziging van een functie. Achterliggend doel hiervan is het waarborgen van de bereikbaarheid van en de leefbaarheid in de diverse kernen.

Ten aanzien van de hier voorgestane ontwikkeling schrijft het gemeentelijk beleid de volgende parkeernormen voor:

Categorie	Parkeernorm	Opmerking
Woningen		
Woning duur	2,0 per woning	inclusief 0,3 pp per woning voor bezoekers
Woning midden	1,8 – 1,9 per woning	inclusief 0,3 pp per woning voor bezoekers
Woning goedkoop	1,7 per woning	inclusief 0,3 pp per woning voor bezoekers

Het gemeentelijk beleid stelt hierbij dat het voor de functie wonen is vereist dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden ondergebracht. Bij woningen moeten immers niet alleen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt worden, maar moeten ook voldoende parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd worden voor bijvoorbeeld bezoekers.

In hoofdstuk 4 van het voorliggend bestemmingsplan zal het voorliggend plan worden getoetst aan de in het beleid vastgestelde parkeernormen.

4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het plangebied gelegen aan de Godfried Schalckenstraat, welke een bebouwingslint vormt binnen de kern Made. De Godfried Schalckenstraat loopt vanaf het voorliggend plangebied in zowel noordelijke en noordelijke richting. Ter hoogte van het voorliggend plangebied begint het (historische) bebouwingslint richting het centrum van de kern. In dit opzicht vormt het plangebied het startpunt van het bebouwingslint. De bebouwing aan dergelijke bebouwingslinten is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een sterk wisselende straatbeeld is ontstaan, waarbij de bebouwing veelal direct aan de openbare ruimte grenst.

In zijn algemeenheid geldt als doelstelling om, bij de invulling van het voorliggend plangebied, aan te sluiten bij schaal en maat van de bebouwing in de omgeving. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de uitgangspunten, randvoorwaarden en beeldkwaliteit van de onderhavige ontwikkeling.



4.2 Functies en programma

De gronden binnen het voorliggend plangebied worden, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, aangewend als inbreidingslocatie in het kader van woningbouw. Binnen het voorliggend plangebied worden dan ook 4 grondgebonden woningen en veertien appartementen gerealiseerd. Daarnaast wordt binnen het plangebied voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen.

4.3 Planopzet en beeldkwaliteit

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen zijn gesitueerd aan de Godfried Schalckenstraat en de Van den Houtstraat. Hierbij worden aan de Godfried Schalckenstraat 3 (rij-)woningen gerealiseerd. Deze woningen worden, in overeenstemming met de overige bebouwing aan de Godfried Schalckenstraat, opgericht in een traditionele bouwvorm, waarbij de voorgevel een front aan de openbare ruimte vormt. Hiermee komt de nieuwe bebouwing qua bebouwingsvorm overeen met de voormalige (reeds gesaneerde) bebouwing op deze locatie.

De vrijstaande grondgebonden woning aan de Van den Houtstraat wordt, evenals de reeds bestaande woningen aan de Van den Houtstraat, opgericht in twee bouwlagen met (langs-)kap. Hierbij wordt de voorgevel in één lijn met de naast gelegen woning opgericht. Op deze wijze wordt aangesloten bij de bestaande karakteristieken van deze woonstraat.



De appartementen

De veertien appartementen zijn verdeeld over twee appartementengebouwen, welke worden gesitueerd op de hoek van de Godfried Schalckenstraat en de Van den Houtstraat. De appartementen zijn ondergebracht in twee appartementengebouwen, welke een ruimtelijke eenheid vormen.

In afwijking van de naastgelegen grondgebonden woningen worden de appartementengebouwen vormgegeven met een haakse kap. Daarnaast wordt één extra bouwlaag toegevoegd ten opzichte van de naastgelegen grondgebonden woning waardoor een geleidelijke stijging van de bouwhoogte ontstaat tot maximaal 3 bouwlagen met kap.

De voorgevel van het appartementengebouw aan de Godfried Schalckenstraat is georiënteerd op de openbare weg en maakt, evenals de overige bebouwing aan de Godfried Schalckenstraat, een front naar de openbare ruimte.

Voor wat betreft de uitstraling van de appartementengebouwen is aansluiting gezocht bij het dorps karakter van het bebouwingslint aan de Godfried Schalckenstraat en de Van den Houtstraat. Hiertoe zijn de beide appartementengebouwen visueel onderverdeeld in vier bebouwingseenheden met de uitstraling van een grondgebonden woning.

Door de genoemde karakteristieken van de appartementengebouwen zijn de gebouwen passend binnen het straatbeeld van zowel de Godfried Schalckenstraat als de Van den Houtstraat en markeert op subtiele wijze het begin van het bebouwingslint richting het centrum van de kern Made.

4.4 Parkeren

Zoals beschreven bestaat de voorgestane ontwikkeling uit de realisatie van 14 appartementen en 4 grondgebonden woningen. De 14 appartementen en de drie geschakelde woningen vallen binnen de middeldure woningcategorie. Daarnaast valt de vrijstaande woning binnen de dure woningcategorie.

Op basis van het gemeentelijk beleid gelden voor deze woningtypen de volgende parkeernormen:

Woningcategorie	Parkeernorm	Opmerking
Woning duur	2,0 per woning	inclusief 0,3 pp per woning voor bezoekers
Woning midden	1,8 – 1,9 per woning	inclusief 0,3 pp per woning voor bezoekers

Op basis van deze normen wordt de volgende parkeerbalans berekend:

14 appartementen x 1,8 pp :	25,2 parkeerplaatsen
1 vrijstaande woning x 2,0 pp:	2,0 parkeerplaatsen
3 geschakelde woningen x 1,8 pp:	<u>5,4 parkeerplaatsen</u>
Totaal:	32,6 parkeerplaatsen

Op basis van het bovenstaande overzicht dienen 33 parkeerplaatsen ten behoeve van het voorliggend plan gerealiseerd te worden. Eventuele bestaande parkeerplaatsen binnen de openbare ruimte, welke reeds ten dienste staan van het voorliggend plangebied, mogen hier echter op in mindering worden gebracht.

4.4.1 Huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte

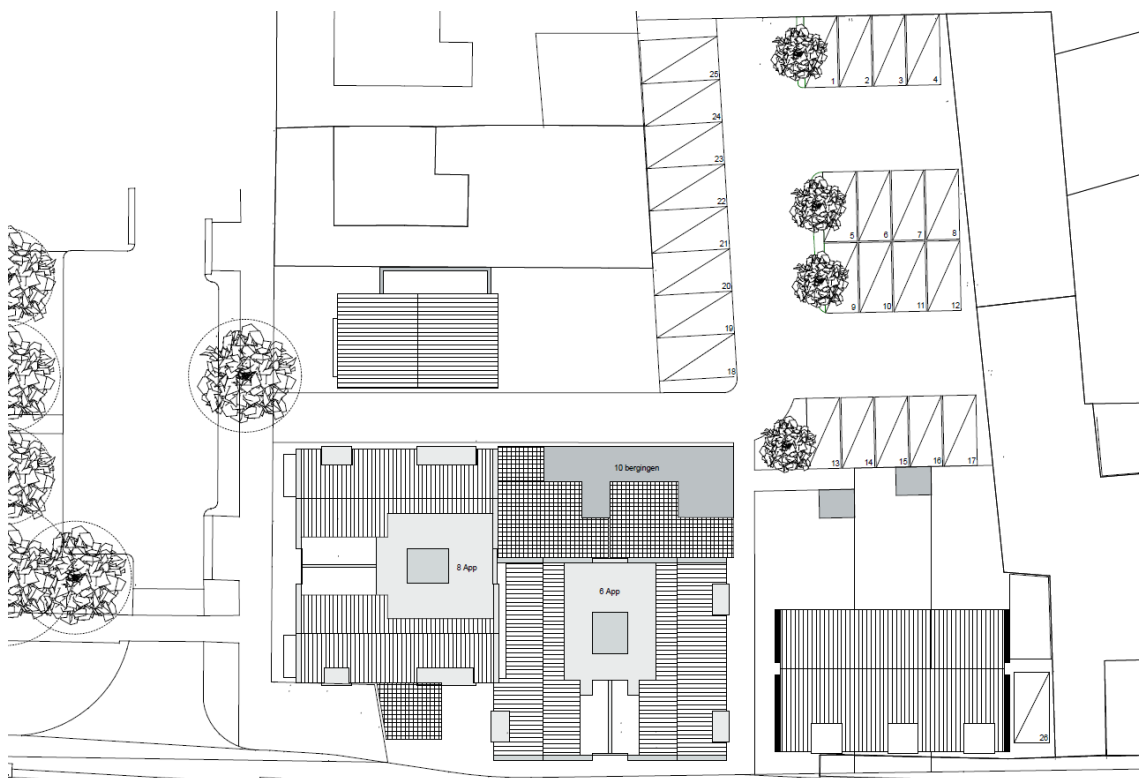
Binnen het voorliggend plangebied waren voorheen verschillende functies aanwezig welke reeds aanspraak maakten op de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte in de omgeving van het plangebied. Het betrof hier Pannekoekenhuis Nijntje met ca. 240 m² bedrijfsvloeroppervlak aan de Godfried Schalckenstraat 44, Eetcafe Kikkersprong aan de Godfried Schalckenstraat 42 met ca. 175 m² b.v.o. en één (middel dure) woning aan de Godfried Schalckenstraat 40. Daarnaast wat voorheen aan de overzijde van de Van der Houtstraat (nr1) een taxibedrijf gevestigd.

Echter, gezien de historische ontwikkeling van het lint aan de Godfried Schalckenstraat met het haar functies en het beperkte aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving stelt de gemeente Drimmelen dat 7 parkeerplaatsen van de openbare ruimte aan de planontwikkeling mogen worden toegekend. De onderstaande afbeelding toont de betreffende parkeerplaatsen, welke direct ten oosten en ten zuiden van het voorliggend plangebied zijn gelegen.



4.4.2 Parkeerbalans

Zoals de onderstaande afbeelding toont worden op het binnenterrein in totaal 25 parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarnaast wordt bij de rijwoning aan de Godfried Schalckenstraat 1 parkeerplaats op het eigen terrein (oprit) gerealiseerd. Daarnaast mogen, zoals in de voorgaande paragraaf is beschreven, 7 bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan het voorliggend plangebied mogen worden toegekend.



Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat in totaal $(25+1+7=)$ 33 parkeerplaatsen aan het voorliggend plan kunnen worden toegekend. Aldus wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals verwoord in de Beleidsnota Parkeren van de gemeente Drimmelen.

5 MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK

5.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven, welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-merplichtig, project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.2 Akoestiek

In opdracht van Maas-Jacobs Vastgoed B.V. is door AGEL adviseurs onderzoek verricht in het kader van het aspect akoestiek. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Godfried Schalckenstraat te Made', d.d. 20 maart 2012 met kenmerk 20110687-01 D01. Dit onderzoek is als bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De nieuwe woningen bevinden zich binnen de geluidzone van de Godfried Schalckenstraat.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de woningen en appartementen binnen de planlocatie, als gevolg van het verkeer op de Godfried Schalckenstraat, de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB overschrijdt.

Omdat voldaan kan worden aan de criteria van het voormalig ontheffingenbeleid van de provincie Noord-Brabant, kan door de gemeente Drimmelen onder bepaalde voorwaarde een hogere waarde worden verleend. De voorwaarde is dat maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer. Net als die uit het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gaan deze regels over het naleven van de gestelde normen, maar zijn er belangrijke nieuwe elementen toegevoegd. Die waren nodig om te zorgen dat de grenswaarden in Nederland worden gehaald en tegelijk projecten voldoende doorgang kunnen vinden.

De grenswaarden in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn afkomstig uit de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht. Het gaat om de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en vanaf 2015 PM_{2,5}), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, kwik, nikkel en PAK's. Hiervan zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de maatgevende stoffen. De andere stoffen hebben slechts een beperkte invloed op de luchtkwaliteit en kunnen daarom in het algemeen buiten beschouwing worden gelaten.

De onderstaande tabel geeft de luchtkwaliteitseisen weer voor NO₂ en PM₁₀.

Luchtkwaliteitseisen voor NO₂ en PM₁₀.

Luchtkwaliteitsnormen voor NO ₂ en PM ₁₀			
Stof	type norm	eis	van kracht vanaf
NO ₂	grenswaarde (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	200	2015
	plandrempel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden)		
	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	
	plandrempel (jaargemiddelde in µg/m ³)		
PM ₁₀	grenswaarde (jaargemiddelde in µg/m ³)	40	2011
	grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	50	

De EU heeft Nederland in april 2009 grotendeels uitstel verleend van de termijn waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn, waardoor grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ in respectievelijk 2011 en 2015 zullen moeten worden behaald.

Bij de nieuwe bepalingen in de Wet milieubeheer horen ook uitvoeringsregels, vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriële regelingen:

- AMvB Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is het percentage van 3 procent ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van het realiseren van 18 nieuwe woningen zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

5.4 Bodem- en grondwateronderzoek

In opdracht van Maas-Jacobs Vastgoed B.V. heeft AGEL adviseurs een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voorliggend plangebied. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn.

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Godfried Schalckenstraat te Made', d.d. 27 april 2012 met kenmerk 20110687-01. Dit onderzoek is als separate bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, verdachte locatie, met diffuse bodembelasting, en een heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De op basis van het vooronderzoek gestelde, hypothese wordt naar aanleiding van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek bevestigd.
- In de mengmonsters van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan barium, lood en zink aangetoond. In één mengmonster overschrijdt het gehalte aan PCB's (som 7) eveneens de achtergrondwaarde. In het mengmonster van de ondergrond is een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond, dat de tussenwaarde overschrijdt. Daarnaast zijn de parameters barium, koper en lood licht verhoogd aangetoond. Gedurende het verkennend asbestonderzoek is zowel in de grond als op het maaiveld asbest aangetroffen.
- In het grondwater overschrijden de gehalten aan koper en molybdeen de streefwaarden.
- Met betrekking tot de overige onderzochte stoffen zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond.
- Op basis van de verkregen gegevens is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, gericht op de aangetroffen zink- en asbestverontreiniging in de grond.
- Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat tenminste 25 m³ grond sterk verontreinigd is met zink. In het kader van de Wet Bodembescherming is er derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het ontbreken van een directe bron voor herkomst is het niet aannemelijk dat de verontreiniging is ontstaan na 1987. Derhalve is er sprake van een historisch geval van bodemverontreiniging.
- Er is ter plaatse van sleuf 10 sprake van een ernstige verontreiniging met asbest boven de interventiewaarde van 100 mg/kg.ds (gewogen).

Aanbevelingen

Gezien de voorgenomen ontwikkelingen en eventuele bijbehorende grondverzetwerkzaamheden wordt geadviseerd middels een melding conform het Besluit Uniforme saneringen (BUS) instemming van het bevoegd gezag te verkrijgen voor een gecombineerde sanering van de bodem. Aangezien sprake is van immobiele verontreinigingen geldt voor de melding het formulier 'melding sanering categorie immobiel (art. 1.2.a)' van de Regeling uniforme saneringen. Aanbevolen wordt binnen het Besluit Uniforme Saneringen sanerende maatregelen te nemen. Deze kunnen bestaan uit volledige verwijdering middels ontgraving of (gedeeltelijk) afdekken. De definitieve wijze van saneren zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden vastgesteld.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect bodem en grondwater geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling.

5.5 Waterparagraaf

In opdracht van Maas-Jacobs Vastgoed B.V. heeft AGEL adviseurs een watertoets uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Watertoets Godfried Schalckenstraat te Made', d.d. 18 oktober 2012 met kenmerk 20110687-01.

Binnen het plangebied en de nabije omgeving daarvan is geen open water aanwezig. In het plangebied zelf is geen riolering aanwezig. In de aangrenzende straten (Godfried Schalckenstraat en van den Houtstraat) is een gemengd betonnen vrij verval stelsel gelegen.

Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied. De bodemkundige hoofdeenheid betreft zandgronden, voedselarm en vochtig tot droog. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) voor het plangebied bedraagt 0,08 m +NAP en is gebaseerd op de TNO gegevens en de gemeten grondwaterstand ten tijde van de verkennende bodemonderzoeken.

Aan de hand van de wateratlas is bepaald dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een reconstructieplan, gebiedsplan, Natura 2000 gebied, dan wel een gebied welke gekenmerkt is in het kader van de Provinciale Milieu Verordening 2006-2010 (grondwaterwingebied, boringsvrije zone, 25-100 jaars zone).

De herontwikkeling betreft de realisatie van 4 woningen en 14 appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid. Het blijkt dat ten gevolge van deze ontwikkeling het totale verhardingsoppervlak met 920 m² toeneemt.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient een nieuw rioleringsplan opgesteld te worden voor de verwerking van het huishoudelijke afvalwater en het regenwater. Uitgangspunten voor de verwerking van regenwater en huishoudelijk afvalwater zijn vastgesteld door de gemeente Drimmelen en het Waterschap Brabantse Delta.

Zoals aangegeven bedraagt de toename in verhard oppervlak 920 m². Indien de ontwikkeling in kwestie een toename in verhard oppervlak van 2.000 m² of meer tot gevolg heeft, wordt er retentie geëist. Vanuit het waterschap Brabantse Delta dan wel de gemeente Drimmelen wordt vanwege het bovenstaande geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging / infiltratie van regenwater geëist. Om aan te sluiten bij de keuze van de gemeente Drimmelen voor een collectieve regenwatervoorziening voor de woonomgeving, wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen binnen het plangebied.

Het regenwater afkomstig van de daken en verhardingsoppervlakten dienen middels een IT-riool te worden afgevoerd naar het (gemeentelijk) gemengd stelsel. De exacte dimensionering en engineering zal in overleg met de gemeente Drimmelen in een later stadium bepaald worden. De voorkeursaansluiting van het IT-riool ligt aan de Godfried Schalckenstraat op het gemeentelijk GEM-stelsel. Het IT-riool dient voorzien te worden van een wervelventiel om instroom van gemengd rioolwater te voorkomen. Van belang is dat bij de realisatie van de hemelwaterafvoer en het IT-riool, aandacht wordt geschonken aan het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen. In overleg met de gemeente dienen de aansluitmogelijkheden en hoeveelheden in een beknopt rioleringsplan nader te worden uitgewerkt.

Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ (of $0,3 \text{ m}^3$) per dag per woning/appartement wordt "geproduceerd".

Conform het planontwerp zullen er in totaal 4 woningen en 14 appartementen gerealiseerd worden. Dit komt overeen met $18 \times 0,3 = 5,4 \text{ m}^3/\text{dag}$. Het nieuwe DWA stelsel dient te worden gedimensioneerd op dit gebruikersvolume. Het nieuwe stelsel kan mogelijk worden aangesloten op het gemeentelijke gemengde vrij-verval rioleringsstelsel van de gemeente Drimmelen in de Godfried Schalckenstraat en/of Van den Houtstraat. In overleg met de gemeente dienen de aansluitmogelijkheden en hoeveelheden in een beknopt rioleringsplan nader te worden uitgewerkt.

5.6 Flora en fauna

In opdracht van Maas-Jacobs Vastgoed B.V. is door AGEL adviseurs onderzoek verricht in het kader van de Flora en faunawetgeving. De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Flora- en faunawet Godfried Schalckenstraat te Made, d.d. 7 maart 2012 met kenmerk 20110687-01 D01. Dit onderzoek is als bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

Op basis van het onderzoek is gebleken dat het plangebied niet in of in de nabijheid van een gebied ligt dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op grote afstand, namelijk 4 kilometer ten noordoosten van het plangebied, en betreft het Natura 2000-gebied 'Biesbosch'. Dit Natura 2000-gebied heeft de status Habitatrichtlijn + Vogelrichtlijngebied.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat behoort tot de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In de verdere omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de PEHS.

Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen verblijfsplaatsen met vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Vogels

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 concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Overige soortgroepen

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat er binnen het plangebied mogelijk amfibieën kunnen voorkomen. Gezien de voorgenomen planontwikkeling worden echter geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van de leefomgeving. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van bijzondere overige soorten is eveneens niet aan de orde.

5.7 Archeologie

Bewoningsgeschiedenis

Made ligt op een uitloper van een voor bewoning uitermate geschikte dekzandrug, het plangebied zelf ligt net op de uitloper daarvan. Made is ontstaan als agrarische nederzetting op de gezamenlijke hooilanden (mede/made) die bij de stad Geertruidenberg behoorden. De oudste schriftelijke vermelding van de plaats dateert uit het begin van de veertiende eeuw.

In eerste instantie ontstond een nederzetting langs de Voorstraat. Deze straat ligt nog altijd als een losse straat in het landschap, zij het dat de bebouwing sterk van karakter is veranderd en is vernieuwd. In de 16^e en 17^e eeuw lag het plangebied nog buiten het stratenpatroon waarlangs de bebouwing is gelegen. Het stervormige centrum van Made is een bekend gegeven, het is in de loop der tijd langzamerhand ingevuld met bebouwing. Van open tussenruimten is in de huidige tijd weinig bewaard gebleven. Wel is het stervormige patroon nog altijd zichtbaar (Koopmanschap, Visser-Poldervaart en Arkema 2011: 44).

Beleidskader

Beleid Europese Unie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Rijksbeleid

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. De gemeente Drimmelen heeft hiertoe een erfgoednota opgesteld. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Drimmelen

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Drimmelen in september 2011 een nota archeologie opgesteld. Bij de nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening. Aan de basis van de nota archeologie ligt de gemeentelijke erfgoedkaart ten grondslag (H. Koopmanschap, M. Visser-Poldervaart, M. Arkema, 2011: Erfgoedkaart Drimmelen; een verleden op zand en onder klei, Archeologische Rapporten Oranjewoud 2010/120).

Het archeologisch deel hiervan betreft op basis van een gemeentedekkend bureauonderzoek een analyse van het gemeentelijke bodemarchief. Dit heeft de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgeleverd welke vervolgens vertaald is naar de gemeentelijke beleidskaart. Op basis van deze beleidskaart en de nota archeologie blijkt dat de kans bestaat dat archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn (hoge verwachting).

Om deze reden is voor het voorliggend plangebied een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase door middel van boringen). De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Godfried Schalckenstraat 40-44, Made Gemeente Drimmelen', d.d. april 2012 met kenmerk versie 1.5, definitief. Dit onderzoek is als bijlage aan het voorliggende bestemmingsplan toegevoegd.

Onderzoeksresultaten en conclusie

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de kans bestaand dat er archeologische resten binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn geweest. Het veldonderzoek heeft echter uitgewezen dat het hele plangebied volledig verstoord is tot ver in het archeologisch niveau. De kans op het aantreffen van archeologische resten is echter zeer laag. Om deze reden is het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' niet langer noodzakelijk binnen het voorliggend bestemmingsplan.

5.8 Milieuzonerings bedrijven

Om de mogelijke hinder van omliggende bedrijven in kaart te brengen heeft een inventarisatie van de omliggende (relevante) bedrijven plaatsgevonden. De hierbij geïnventariseerde bedrijven zijn beoordeeld aan de hand van de "lijst van bedrijfstypen" zoals opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

Bij de indeling van de bedrijfstypen is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten (geur, stof, geluid en gevaar) de afstanden aangegeven, die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade binnen aanvaardbare normen te houden. Vanwege de ligging van het plangebied aan een ontsluitingsweg is sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Als gevolg hiervan kunnen de richtafstanden met één afstandstap verkleind worden

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd met een milieuzonering die mogelijk van invloed is op het onderhavige plangebied. Het betreft hier K.B.M. (Klusbedrijf Made) aan de Godfried Schalckenstraat 47 op ca. 13 meter van het plangebied, Autohandel P. Caron en Zoon BV aan de Haasdijk 17 op ca. 70 meter van het plangebied en Bakker van der Steen aan de Godfried Schalckenstraat 34 op ca. 65 meter afstand van het voorliggend plangebied.

De genoemde feitelijke afstanden tussen het voorliggend plangebied en de diverse bedrijven worden op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009 als toereikend betiteld.

Geconcludeerd wordt dan ook dat, ten aanzien van het aspect "milieuzonering bedrijven" er geen beperkingen zijn voor de geplande woningbouwontwikkeling ter plaatse van de planlocatie. Een goed woon- en leefklimaat kan ter plaatse gewaarborgd worden.

5.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren. Voor nieuwe situaties geldt een PR-contour van 10^{-6} . De PR-contour geldt als een grenswaarde en mag niet overschreden worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale as het aantal doden logaritmisch is weergegeven.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer. De praktijkervaring is dat deze zeer kritisch staat tegenover nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een gevaarbron.

Voor bedrijven is de regelgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVG).

Risicovolle inrichtingen

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid inrichtingen is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat de meest nabijgelegen risicovolle activiteit is gelegen op circa 475 meter ten noordoosten van de planlocatie. Het betreft hier Autobedrijf A. van Nuenen VO. Deze risicovolle activiteit betreft een tankstation met LPG, welke is gesitueerd aan de Adellaan 4 te Made. De risicokaart geeft aan dat het plaatsgebonden risico van het vulpunt 45 meter bedraagt. Bij deze afstand hoort een vergunde LPG jaardoorzet van minder dan 500 m³ per jaar. Het ondergrondse LPG-reservoir heeft een inhoud van 20 m³.

Gezien de ruime afstand tussen de risicovolle activiteit en de planlocatie is in het kader van het aspect externe veiligheid inrichtingen geen sprake van beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse van de planlocatie.

Risicovolle buisleidingen

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is de Risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat er in de nabijheid van de planlocatie geen relevante risicovolle buisleidingen zijn gelegen. Wel zijn ten zuiden van het plangebied op ca. 750 meter de verschillende buisleidingen gelegen. Van de verschillende hier gelegen buisleidingen is de 36" ruwe olie leiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding maatgevend met een PR van 33 meter. Gezien de afstand van ca. 750 meter tot het plangebied zijn deze leidingen derhalve niet als relevant aan te merken en gelden er geen beperkingen ten aanzien van de beoogde woningontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De planlocatie is gelegen aan de Godfried Schalkenstraat te Made. Deze weg betreft geen transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De enige relevante route in dit kader in de omgeving van het plangebied betreft de A59. Conform de risicokaart geldt voor deze snelweg een PR-contour van 0 meter. Deze transportroute is op een afstand van ca. 650 meter van het

plangebied gelegen. Gezien deze ruime afstand zijn er ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen beperkingen aanwezig voor de beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid, er geen beperkingen bestaan ten aanzien van de voorgenomen herbestemming ter plaatse van de planlocatie.

5.10 Kabels en leidingen

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Schalckenveld' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de betreffende personen en instanties. De ingekomen reacties zijn verwoord en beantwoord in de nota 'Reacties naar aanleiding van wettelijk vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening', welke als bijlage aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd. Voor zover een ingekomen vooroverlegreactie aanleiding heeft gegeven tot wijziging van het plan, is deze binnen het voorliggend plan verwerkt.

6.1.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schalckenveld' heeft in de periode van 12 april 2013 tot en met 23 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen. Tegen het voorliggend plan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn binnen het bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Als gevolg van deze ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan 'gewijzigd vastgesteld'.

De doorgevoerde wijzigingen hebben betrekking op de volgende donderdelen:

- De bijstelling van het maximale bebouwingspercentage 80 % naar 70%;
- De marginale aanpassing van het bouwvlak ter hoogte van de vrijstaande woning;
- De marginale wijziging van de bestemmingsgrens ter hoogte van drie woonpercelen aan de Godfried Schalckenstraat;
- Het oprichten van bergingen mogelijk maken binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

De betreffende wijzigingen zijn nader toegelicht in de 'Nota ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan Schalckenveld', welke als bijlage 2 aan het voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

6.2 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 Drimmelen geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Drimmelen heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de gemaakte kosten is vastgelegd. Hierbij is vermeld, 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.

7 HET JURIDISCH PLAN

Het bestemmingsplan 'Schalckenveld' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen ten allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is deze uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De regels

In de regels van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksbepalingen voor de verschillende bestemmingen opgenomen.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen, waarbij de systematiek aansluit op de SVBP2008. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij de systematiek van recente bestemmingsplannen van de gemeente Drimmelen. Onderstaand wordt de opbouw kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in dit artikel uitleg gegeven over wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsbeschrijving bevat de omschrijving van de functies die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen en bedrijven. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit voort uit de toegestane functies.

De bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied ' is gegeven aan de gronden die dienen voor de ontsluiting van het plangebied en de hierbij noodzakelijke parkeerplaatsen. Binnen de bestemming is de realisatie van garageboxen en bergingen toegestaan. Daarnaast is binnen de bestemming eveneens ruimte voor groenvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen etc..

De bestemming 'Wonen' biedt de mogelijkheid tot de realisatie van maximaal veertien gestapelde woningen, 3 aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. Binnen de woningen zijn aan-huis-gebonden beroep direct mogelijk, mits voldaan wordt aan de vermelde voorwaarden. Op de verbeelding is voorts het bouwvlak aangeduid waarbinnen de bebouwing moet komen.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Hierbij is eveneens aangegeven waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd. Hierbij kan worden verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsregels in acht moeten worden genomen, zijn hierbij aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Bijlage 1

Reacties naar aanleiding van wettelijk vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan “Schalckenveld” te Made

Reacties naar aanleiding van wettelijk vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen

1	Reactie	Beantwoording
	Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	Voor kennisgeving aannemen.

Provincie Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

2	Reactie	Beantwoording
	De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520
4801 DZ Breda

3	Reactie	Beantwoording
3.1	Er is gekozen voor een IT-riool. In de nadere uitwerking van het hemelwaterafvoersysteem wordt geadviseerd om de infiltratiecapaciteit van de bodem en de plaatselijke GHG exacter te bepalen. Voorgesteld wordt deze metingen uit te voeren, alvorens het rioleringsplan verder	De metingen zullen worden uitgevoerd alvorens het rioleringsplan wordt uitgewerkt.

	wordt uitgewerkt.	
3.2	In de waterparagraaf dient aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.	De waterparagraaf (artikel 5.5) in de plantoelichting zal hierop worden aangepast.

Enexis
Postbus 856
5201 AW 's-Hertogenbosch

4	Reactie	Beantwoording
	Er zijn geen 150/10 kV schakelstation en/of 50 kV transportverbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen opmerkingen. .	Voor kennisgeving aannemen.

Brandweer Midden en West Brabant
Postbus 244
4900 AE Oosterhout

5	Reactie	Beantwoording
	De primaire bluswatervoorziening moet bestaan uit brandkranen die zijn aangesloten op de drinkwaterleiding. Een brandkraan dient een capaciteit van tenminste 30 m³ /uur te bezitten en dient op maximaal 40 meter van de toegang van een grondgebonden woning te worden geprojecteerd.	Bij de bestektekeningen voor het bouwrijp maken van de gronden zal rekening worden gehouden met gemaakte opmerking. Het betreft feitelijk een uitvoeringsvraagstuk.
	De in het plangebied opgenomen weg dient ten alle tijden berijdbaar te zijn met brandweervoertuigen. Deze weg dient een permanent vrije doorrijdbreedte (rijloper) te bezitten van tenminste 3.50 meter en een vrije doorrijhoogte van 4.20 meter. Alle bochten dienen te voldoen aan de draaicirkel van een redvoertuig (r= 9.050 mm).	Met deze opmerkingen is in een vroegtijdig stadium van het ontwerp reeds rekening gehouden. Het plan voldoet hier aan.

**Regioarcheoloog
Postbus 503
4870 AM Etten-Leur**

6	Reactie	Beantwoording
	Middels een bureau- en verkennend booronderzoek (2012) is aangetoond dat de bodem binnen het gehele plangebied verstoord is. De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" kan verwijderd worden van de verbeelding en uit de regels. Voorgesteld wordt in de plantoelichting kort in te gaan op het beleidskader m.b.t. archeologie, bewoningsgeschiedenis van Made en een korte samenvatting weer te geven van de archeologische rapportage.	Overeenkomstig het advies van de regioarcheoloog zal de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" verwijderd worden van de verbeelding en uit de regels. De aangereikte tekst voor de plantoelichting m.b.t. archeologie, bewoningsgeschiedenis van Made en een korte samenvatting van de archeologische rapportage zal integraal worden opgenomen.

Bijlage 2

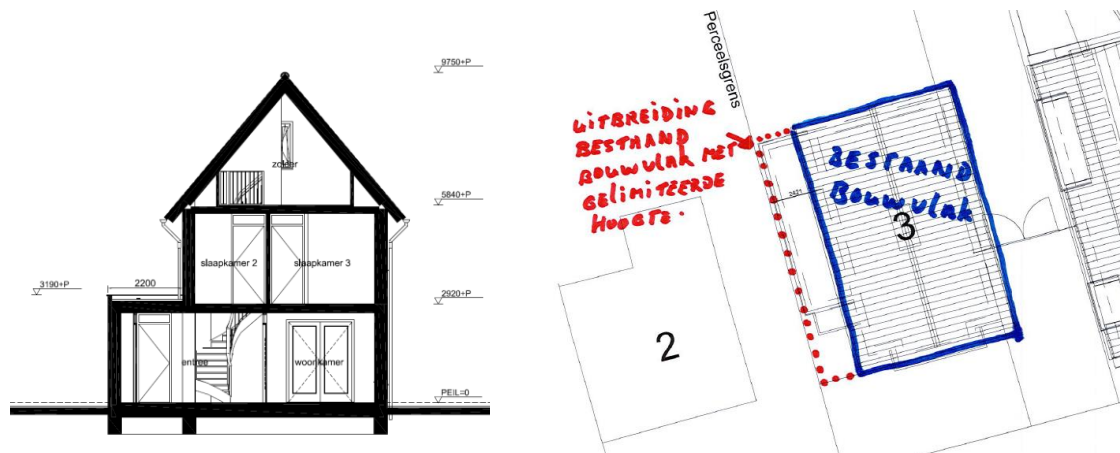
Nota ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan Schalckenveld.

Nota ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan Schalckenveld

Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan ambtshalve de volgende wijzigingen door te voeren.

1) In de onlangs vastgestelde kernplannen voor Made en Lage Zwaluwe is het bebouwingspercentage binnen de bestemming Wonen neerwaarts bijgesteld van maximaal 80% naar 70%. Het wordt omwille van de uniformiteit wenselijk gevonden voorliggend plan hiermee in de pas te doen laten lopen.

2) In artikel 4.2.1.e is bepaald dat de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd in het bouwvlak. Het gekozen ontwerp van de nieuw te bouwen vrijstaande woning aan de Van den Houtstraat vraagt om een marginale aanpassing van het bouwvlak, in die zin dat het bouwvlak wordt verruimd tot op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat alleen een bijbehorend bouwwerk tot aan de perceelsgrens mag worden opgericht met een gelimiteerde hoogte, zoals weergegeven op onderstaande tekening.



3) De bestemmingsgrens van de drie woonpercelen aan de Godfried Schalckenstraat kunnen in de verbeelding door afstemming met de standaardvoorschriften bestemmingsplannen (SVBP) marginaal afwijken ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

4) Binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied wordt ook het oprichten van bergingen mogelijk gemaakt.