

Bestemmingsplan

Made Zandstraat 2012

Gemeente Drimmelen



22 mei 2013

NL.IMRO.1719.1bp12zandstraat-vg01

Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan 'Made Zandstraat 2012'

Toelichting

Regels

Verbeelding

NL.IMRO.1719.1bp12zandstraat-vg01

Gorinchem / Dordrecht, mei 2013

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Doel van het plan	1
1.5	Leeswijzer	2
2.	Beleid	3
2.1	Bovenlokaal beleid	3
2.2	Lokaal beleid	6
3.	Analyse van de bestaande situatie	9
3.1	Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse	9
3.2	Functionele analyse	9
3.3	Milieuhygiëne	9
4.	Beschrijving van het plan	11
4.1	Beschrijving van het plan in hoofdlijnen	11
4.2	Toelichting op onderdelen	12
4.3	Programma	13
4.4	Parkeren	13
4.5	Toekomstige ontwikkelingen	13
4.6	Beeldkwaliteit	14
5.	Motiveringen	15
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	15
5.2	Watertoets	15
5.3	Natuurtoets	16
5.4	Bodemonderzoek	16
5.5	Milieuplanologisch onderzoek	16
5.6	Akoestisch onderzoek	17
5.7	Luchtkwaliteit	18
6.	De bestemmingen	19
6.1	Het juridische plan	19
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	19
7.	Financieel Economische Uitvoerbaarheid	21
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	23
	Overzicht van losse bijlagen.	25



Ligging Made Zandstraat (in rood de locatie).



Begrenzing bestemmingsplan Made Zandstraat.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De afgelopen jaren is het aanbod van nieuwe woningen in de gemeente Drimmelen flink toegenomen. Er zijn momenteel een aantal woningbouw projecten in uitvoering. In deze projecten worden diverse doelgroepen bediend. Het aanbod aan starterswoningen is echter te beperkt. Er is dringend de behoefte woningen voor deze doelgroep te realiseren.

Het bestemmingsplan Made Zandstraat 2012 heeft ten doel aansluitend aan de bestaande dorpsstructuur een bescheiden woonwijkje met alleen starterswoningen tot ontwikkeling te brengen.

1.2 Ligging van het plan

Het plangebied Made Zandstraat is globaal weergegeven op de kaartje "ligging Made Zandstraat" en "begrenzing Made Zandstraat".

Het plangebied grenst aan een uitloper met woningbouw van het dorp Made. Rondom het plangebied bevindt zich meer woonbebouwing aan woonstraten. Globaal ligt het plan binnen de Zandstraat, de Blockmakerstraat en de Voorstraat.

Daarnaast grenst het gebied direct aan het recent ontwikkelde plan "het bovineindje".

Ten zuiden van het plangebied zijn enkele bedrijven.

Het plangebied is circa 0.87 hectare groot.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie is het Bestemmingsplan Made Zandstraat van de voormalige gemeente Made en Drimmelen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 mei 1991.

1.4 Doel van het plan

Het plan beoogt om in een passende stedenbouwkundige opzet, de bouw van starterswoningen mogelijk te maken. Hiermee wordt een groot maatschappelijk doel nagestreefd, wat zeker in deze economisch moeilijke tijd van groot belang is.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welk beleid van hogere overheden en de gemeente Drimmelen sturend is voor de voorgenomen ontwikkeling van het plan Made Zandstraat en hoe dit past binnen deze kaders.

In hoofdstuk 3 is een beknopte analyse van de situatie opgenomen.

In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven en op diverse aspecten toegelicht.

Hoofdstuk 5 onderbouwt het plan op diverse ruimtelijk relevante aspecten.

In hoofdstuk 6 wordt de inhoud van het bestemmingsplan uiteengezet.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een toelichting op de voorgenomen procedures gegeven.

2. BELEID

2.1 Bovenlokaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op bovenlokaal ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Door het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan is het aantal beleidslijnen dat doorwerking verdient, beperkt.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

Nota Ruimte (Ministerie van VROM), 2005;

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Provincie Noord Brabant), 2010;

Verordening Ruimte (Provincie Noord Brabant), 2012.

2.1.1 Nota Ruimte

In mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd, waarin minister Dekker de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 heeft vastgelegd. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Behoud van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vormt een belangrijk aandachtspunt bij het beheer van bestaande woongebieden.

2.1.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Provincie Noord-Brabant heeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden.

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik blijven toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee wil de provincie nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. De voorliggende planlocatie sluit aan op het provinciale uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik en het zoeken naar voor hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

Daarnaast zet de provincie in op concentratie van verstedelijking. De provincie vindt het belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de (suburbane) kernen en dorpen in de provincie. In het stedelijk concentratiegebied wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie voor het overig stedelijk gebied door een hoog voorzieningenniveau te bieden en de behoefte aan werklocaties op te vangen. In het overig stedelijk gebied, waar ook Made onderdeel van uitmaakt, acht de provincie grootschalige verstedelijking ongewenst. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

2.1.3 Verordening Ruimte

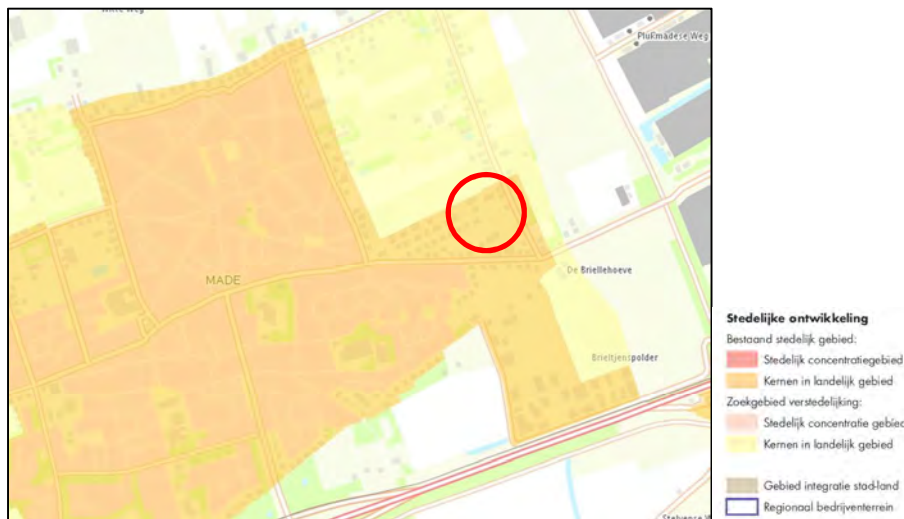
Uit de Structuurvisie Ruimtelijke ordening komt een aantal onderwerpen voort waarvoor de provincie het instrument verordening inzet. De Verordening ruimte is door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgesteld. In de Verordening worden kaderstellende elementen vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

Stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte verbeeld op de kaart. Het plangebied valt binnen bestaand stedelijk gebied, kernen Landelijk gebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk beslag afremmen en de huidige omvang van het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk behouden. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

Het plan Made Zandstraat ligt binnen bestaand stedelijk gebied en sluit dus goed aan bij de verordening ruimte.



Uitsnede Verordening Ruimte (stedelijke ontwikkeling)

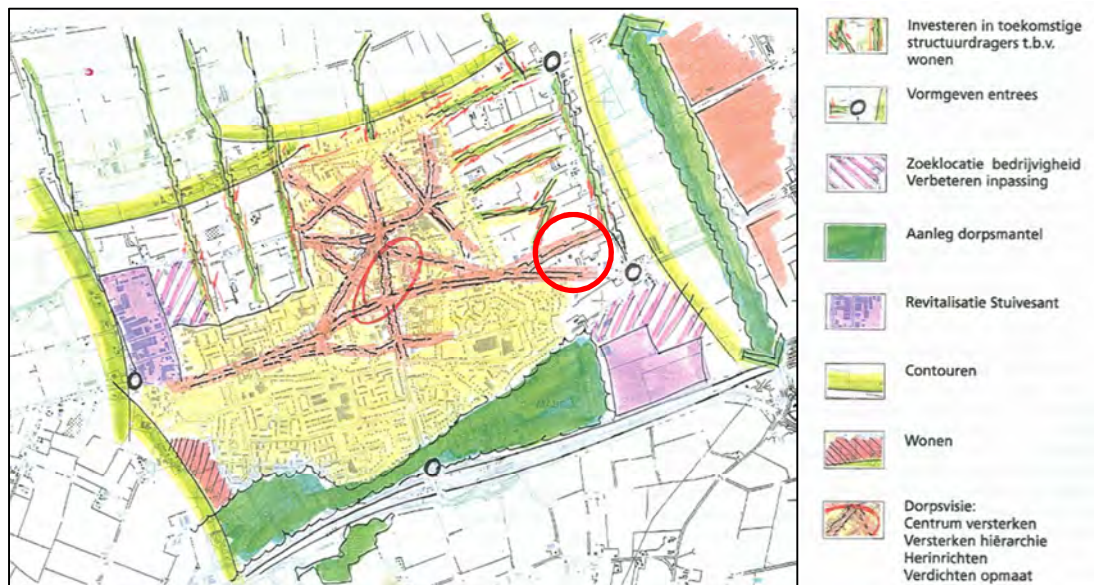
2.2 Lokaal beleid

In deze paragraaf worden beknopt de belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten aangehaald, waarop het plan voor de Zandstraat in Made is gebaseerd.

2.2.1 Structuurvisie Plus

Op 29 november 2001, heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Structuurvisie Plus vastgesteld. Deze Structuurvisie Plus beschrijft de duurzame ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente Drimmelen en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De Structuurvisie Plus legt een globale contour rondom de kernen in de gemeente, waaronder de kern Made. De ontwikkeling van Made Zandstraat viel geheel binnen de begrenzings van de Structuurvisie Plus.



Structuurvisie Plus / plankaart kern Made

2.2.2. Woonvisie

Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad van Drimmelen een Woonvisie 2011-2016 vastgesteld. In deze Woonvisie zijn de resultaten van het in de gemeente Drimmelen uitgevoerde woningbehoefte onderzoek vertaald in programmatische uitgangspunten.

In 2025 is de bevolking van de gemeente gewijzigd: er wonen meer ouderen, minder kinderen; er zijn meer huishoudens en de huishoudens zijn kleiner.

De corporaties en zorginstellingen hebben hun voorraad aangepast aan de vergrijzende samenleving die meer zorg behoeft. De afstemming met de regionale woningmarkt is vormgegeven, waarbij de nadruk is verschoven van kwantiteit naar kwaliteit.

Duurzame ontwikkelingen zijn de norm geworden, wat terug te zien is in het woningaanbod. Starters krijgen extra aandacht.

2.2.3. Rood met Groen

Op 12 april 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Rood met Groen - koppeling zoals die in het streekplan beschreven staat. Dit betekent dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag met woningbouw elders wordt gecompenseerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De vrijkomende middelen zullen worden gestort in een groenfonds van waaruit ecologische verbindingzones zullen worden aangelegd.



De locatie aan de Zandstraat



De Zandstraat



De locatie, gezien vanaf het Boveneindje



De bestaande bedrijfsbebouwing



Luchtfoto van Made

3. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse

Made kent een dorpskern met een zeer specifiek ruimtelijk patroon. Binnen een scherp afgebakend vierkant lopen straten kriskras door het centrumgebied.

Buiten dit centrumgebied is een oud (middeleeuws) ontwikkelingsprincipe te herkennen:

- Over de hogere gronden loopt een oude route, de Brandestraat, de Zuideindsestraat, Nieuwstraat, Adelstraat, Blockmakerstraat. Langs deze route vonden de oudste ontwikkelingen plaats. Aan deze route ontstond ook het centrum van Made.
- Vanaf de geschetste route en vanaf de hogere gronden is het aangrenzende noordelijk gelegen gebied ontgonnen en ontwikkeld.

De ontwikkelingslocatie aan de Zandstraat ligt ten oosten van het centrum. Aan de zuidzijde van de Blockmakerstraat is eind jaren '80, begin jaren '90 een nieuwe woonwijk gebouwd.

De structuur van ontwikkelingslocatie wordt geheel bepaald door boven beschreven ontwikkelingsprincipe. Boven de hoger gelegen route van de Blockmakerstraat is ooit een nieuwe route toegevoegd, vanaf waar ontginning heeft plaatsgevonden, de Zandstraat. Binnen de resterende driehoek tussen Blockmakerstraat en Zandstraat bevindt zich nu de ontwikkelingslocatie.

Aan de routes Zandstraat en aan de Blockmakerstraat komen linten van bebouwing voor. Voor het overige betreft het grotendeels (open) agrarisch polderlandschap.

Aan Zandstraat nummer 42 staat momenteel nog de oude boerderij met bijbehorend agrarisch perceel, onderdeel van de ontwikkelingslocatie.

3.2 Functionele analyse

Het perceel is momenteel niet meer in gebruik als agrarisch gebied. De huidige woning wordt niet meer gebruikt en is aan verval onderhevig.

Het overgrote deel van het perceel is grasland.

3.3 Milieuhygiëne

In de nabijheid van het plan bevinden zich enkele bedrijven. Waaronder een grote loods die nagenoeg grenst aan het gebied. In hoofdstuk 5 (motiveringen) is onderzoek gedaan in hoeverre omliggende bedrijven negatieve invloed hebben op een woonontwikkeling. Uitkomst is dat de realisatie van de woning goed mogelijk is en de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Zie ook hoofdstuk 5. 5.2

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

4.1 Beschrijving van het plan in hoofdlijnen

Hoofdropzet:

Voor het perceel is een heldere, eenvoudige hoofdropzet ontwikkeld.

Woningen richten zich met de voorzijde naar de Zandstraat, het verlengde van 't Boveneindje en de nieuwe route, afgeleid van de Zandstraat. Op deze wijze ontstaat een helder bouwblok, in aansluiting op de omgeving.

Het bouwblok zal worden uitgewerkt in een aantal losse bouwvolumes (woningrijen). Het plan sluit daarmee redelijkerwijs aan op zowel de structuur van de Zandstraat als het Boveneindje.

De entreeroute vanaf de Zandstraat naar het woongebied wordt begeleid met een smalle groenstrook.

Ten zuiden van de locatie is achter een zware bossage, tussen de Zandstraat en de Blockmakerstraat, een grote loods zichtbaar. Voor nu wordt op een royale groene buffer tussen de woningen en de loods ingezet.

Parkeren voor de bewoners vindt plaats in het besloten middenterrein van het bouwblok. Bezoekers parkeren langs de Zandstraat of langs het verlengde van 't Boveneindje.



Schets hoofdropzet

Stedenbouwkundig plan:

Langs de Zandstraat worden 2 blokjes rijwoningen en een meer markante kop aan het nieuwe straatje gerealiseerd. In het verlengde van 't Boveneindje wordt de straat begeleid met rijwoningen, opgeknipt in 3 korte rijtjes.

Voor de woningen aan het verlengde van 't Boveneindje is een royale groene plek. Deze groene plek zorgt voor een goede overgang naar en inpassing van de bestaande loods. Tevens k n deze dienen als waterberging.

De oostelijke entree vanaf de Zandstraat wordt begeleid met een groene strook van ca. 2,5 meter breed. Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen stellen we een smal wegprofiel van ca. 4,50 m. breed voor. Dit sluit aan op de erfsituatie zoals bij 't Boveneindje.

Parkeren voor de bewoners gebeurt op het binnenterrein, achter de woningen. Bezoekers kunnen parkeren in de openbare ruimte, langs de weg.



Stedenbouwkundig plan

4.2 Toelichting op onderdelen (ontsluiting, groen)

Ontsluiting:

Er wordt een nieuwe weg gerealiseerd die loopt van de Zandstraat naar het Boveneindje. Ontsluiting van het gebied vindt plaats op de Zandstraat en het Boveneindje, vervolgens op de Blockmekerstraat.

Groen:

Aan de zuidrand van het plan wordt een nieuwe groene plek gesitueerd. Deze wordt ingeplant zodat dit aansluit bij de reeds bestaande beplanting, zodat het zicht op de loods op het aangrenzende perceel zoveel mogelijk wordt beperkt.

4.3 Programma

Het plan voorziet in de bouw van 31 starterswoningen waarin nog enige variatie aan woninggrootte / prijsniveaus is.

Er worden 16 tussenwoningen gerealiseerd met beukmaat 5.10m.

Er worden 10 hoekwoningen gerealiseerd met beukmaat 5.10m.

Er worden 3 tussenwoningen gerealiseerd met beukmaat 5.40m

Er worden 2 hoekwoningen gerealiseerd met beukmaat 5.40m.

4.4 Parkeren

Het plan dient te voorzien in voldoende openbare parkeerplaatsen ten behoeve van 31 woningen. Uitgaande van het Beleidsplan Parkeren (januari 2010), waarin de parkeernormen voor de gemeente Drimmelen zijn vastgelegd, dienen er 56 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op het binnenterrein en in de randen kunnen meer dan 56 parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit betekent dus dat het plan in voldoende parkeerplaatsen voorziet.

4.5 Toekomstige ontwikkelingen

Het plan Made Zandstraat 2012 is een op zichzelf staand plan, aansluitend op de aanwezige bebouwing aan de oostzijde van Made. Het plan rondt deze bebouwing goed af.

Verdere ontwikkelingen aan de Zandstraat, Voorstraat of Blockmekerstraat zijn momenteel niet aan de orde. Niettemin zit het plan zo in elkaar dat ontwikkelingen in de toekomst door het plan niet worden belemmerd.

De pijlen in de "schets hoofdopzet" van paragraaf 4.1 suggereren mogelijk in de toekomst opdoemende relaties. Voor dit moment hebben zij echter geen enkele betekenis.

4.6 Beeldkwaliteit

In architectuur wordt zo veel mogelijk aangesloten op de beeldkwaliteit zoals die in het Boveneindje is gerealiseerd.

Heldere hoofdvormen met kap bepalen het beeld. Om geen volledig gesloten wand te creëren en aansluiting te zoeken met de reeds bestaande omliggende bebouwing worden de blokken regelmatig “geknipt”.

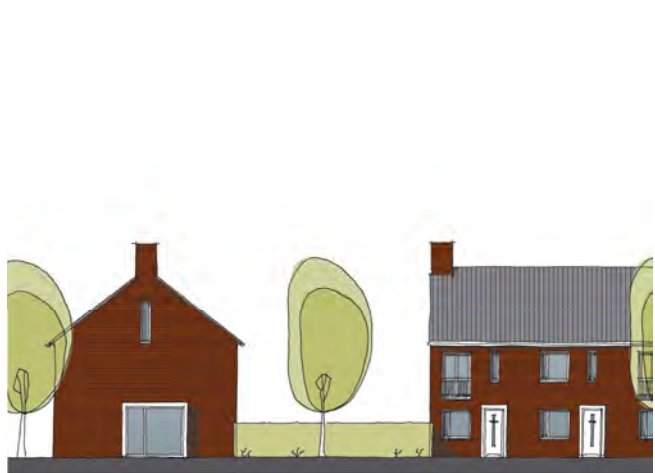
Aardige toevoegingen als dakkapellen en franse balkons geven een wat gevarieerder beeld aan de straat. Deze worden optioneel aangeboden aan toekomstige kopers.

Voor de materialisatie (gevelstenen en dakpannen) wordt zo veel mogelijk gekozen voor materialen zoals die in 't Boveneindje zijn toegepast. De woningen zullen worden gebouwd met traditionele materialen, zoals (rode) bakstenen, (keramische) dakpannen en houten kozijnen.

Bijgevoegde schets illustreert de gewenste beeldkwaliteit met eenvoudige hoofdpzetten.



Gewenste beeldkwaliteit



Architectuurstudie



Referentie aan het Boveneindje

5. MOTIVERINGEN

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. Dit onderzoek is verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

De onderzoeken onderbouwen de kwaliteiten van het plan.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Door Ingenieursbureau Oranjewoud is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het definitieve rapport "Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek dmv boringen, verkennende fase van het plangebied Zandstraat te Made, gemeente Drimmelen, Oranjewoud, projectnummer 250974, revisie 00, 24 oktober 2012".

Het onderzoeksgebied kan in zijn geheel worden vrijgegeven binnen de voorgenomen ontwikkeling voor woningbouw. Alhoewel het onderzoeksgebied zich op een landschappelijk interessante locatie bevindt is de bodemopbouw dusdanig verstoord dat er geen archeologische vindplaatsen meer intact aanwezig zullen zijn.

Ook voor vrijgegeven plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

5.2. Watertoets

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft het proces van de watertoets doorlopen voor de beoogde nieuwbouw 'Made Zandstraat'. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Toelichting watertoets, Ontwikkeling aan de Zandstraat te Made, Oranjewoud, projectnummer 250974, revisie 4, 29 maart 2013".

Randvoorwaarden

Waterschap Brabantse Delta en gemeente Drimmelen

In het kader van de watertoets is contact opgenomen met waterschap Brabantse Delta en de gemeente Drimmelen. Concreet zijn de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten van toepassing:

- Uitgangspunt bij de uitbreiding is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt;

- Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuilwater en (schoon) regenwater;
- De voorkeur van het waterschap en gemeente gaan uit naar het infiltreren en bergen in eigen gebied;
- Aanlegpeilen dienen afgestemd te worden op de grondwaterstand zodat permanent grondwateronttrekkende voorzieningen niet nodig zijn;
- Bij de berekening van de benodigde waterberging wordt uitgegaan van een benodigde berging (voor peilbeheerst gebied) voor de toename van het verhard oppervlak van 604 m³/ha bij een T=100 bui conform de Hydraulische randvoorwaarden 2009 van Waterschap Brabantse Delta;
- Bij de bouw worden geen milieuvervuilende of uitlogende materialen of stoffen gebruikt;
- De waterberging dient bij voorkeur te worden gerealiseerd boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) of het zomerpeil;
- Wanneer de bodem voldoende infiltratiecapaciteit heeft (k-waarde > 1m/dag) wordt de te infiltreren hoeveelheid water in de berekening meegenomen en afgetrokken van de bergingsopgave;
- De gemeente heeft aangegeven dat de hemelwaterafvoer van het plan kan worden aangesloten op het IT-stelsel van naastgelegen plan "Het Boveneindje";
- De gemeente heeft aangegeven dat de vuilwaterafvoer van het plan kan worden aangesloten op het DWA-stelsel van naastgelegen plan "Het Boveneindje".

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Zandstraat te Made. In de huidige situatie is vrijwel het gehele terrein onverhard en in gebruik als grasland, enkel in de noordwest hoek is bebouwing aanwezig. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 8.740 m² waarvan circa 400 m² verhard is door de aanwezige bebouwing. Het maaiveld in het plangebied ligt globaal op NAP + 1,60 m tot NAP + 1,90 m aan de westzijde en op NAP + 1,20 m tot NAP + 1,30 m aan de oostzijde (bron: inmeting Adcim, 31-10-2012).

In de Zandstraat is een gemengd rioolstelsel gelegen en in de naastgelegen wijk "Het Boveneindje" is een gescheiden rioolstelsel gelegen wat bestaat uit een infiltratiestelsel (IT-stelsel) voor de hemelwaterafvoer en een DWA-stelsel voor de vuilwaterafvoer.

Toekomstige situatie

Ten oosten van de kern van Made (gemeente Drimmelen) wordt de locatie Zandstraat herontwikkeld met woningbouw. Het plan omvat 31 nieuwe woningen, inclusief parkeervoorzieningen en een nieuwe toegangsweg. In de toekomstige situatie zal 5.355 m² van het plangebied verhard oppervlak zijn. Dit is 4.955 m² verhard oppervlak meer dan in de huidige situatie.

Vuilwater

Het vuilwater van de ontwikkeling wordt middels een aan te leggen vuilwaterleiding aangesloten op het bestaande DWA-rioolstelsel in t'Boveneindje wat doormiddel van een rioolgemaal loost op het gemengd rioolstelsel gelegen in de Blockmakerstraat.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de openbare verharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater dient gescheiden van het vuilwater afgevoerd worden en kan direct worden afgevoerd naar een infiltratie- of bergingsvoorziening.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer vanaf de verharding mag niet worden aangesloten op het gemeentelijk DWArriool. Het hemelwater wordt afgekoppeld naar een bergings en infiltratievoorzieningen binnen de plangrenzen. Het nieuw verhard oppervlak bedraagt bij deze ontwikkeling circa 4.955 m². Het hemelwater afkomstig van de verharding in het plangebied dient te worden verwerkt binnen de plangrenzen. Voor de ontwikkeling betekent dit een bergings- of infiltratievoorziening met een inhoud van 299 m³.

Voor het toekomstig hemelwatersysteem in het plangebied is gekozen voor het toepassen van een IT-riool. De (vertraagde) hemelwaterafvoer van het plangebied wordt middels een put aangesloten op het reeds aanwezige IT-stelsel in de naastgelegen wijk het Boveneindje. De gemeente heeft aangegeven dat dit IT-stelsel functioneert.

Bergen en infiltreren via IT-rioolstelsel

Aandachtspunt bij het IT-stelsel is dat deze boven de grondwaterstand moet liggen om infiltratie mogelijk te maken en dat voldoende dekking (circa 1,20 m) boven de buis gerealiseerd kan worden (toekomstig maaiveld NAP +2,10 m). De infiltratieriolering moet worden voorzien van een noodoverloop op het gemengd stelsel of oppervlaktewater zodat in extreme situaties de voorziening kan overlopen naar het gemengd stelsel of oppervlaktewater. Deze nooduitlaat mag niet in directe verbinding staan met de vuilwaterstromen. Op basis van de uitgevoerde infiltratieproeven en de voorkomende grondwaterstand wordt geconcludeerd dat de infiltratieriolering zal functioneren wanneer deze boven de optredende grondwaterstand wordt aangelegd, de gemiddelde grondwaterstand in het plangebied ligt op circa NAP + 0,20 m a NAP + 0,30 m. Het bestaande IT-stelsel in het Boveneindje heeft een b.o.b. nabij het plangebied van NAP + 0,48 m. Wanneer deze b.o.b. wordt aangehouden voor het plangebied zal het infiltratiestelsel boven de gemiddelde grondwaterstand liggen en vanwege de goede infiltratiecapaciteit van de bodem functioneren.

Aanvullende berging

Omdat niet alle benodigde berging in het IT-rioolstelsel gevonden kan worden zullen aanvullende berging/infiltratievoorzieningen noodzakelijk zijn. Bijvoorbeeld in de vorm van waterpasserende verharding met berging onder de verharding (bijvoorbeeld Aquaflo®).

Ontwatering

De ontwateringsdiepte voor bebouwing en voor wegen is circa 0,70 m. Het huidige maaiveld in het plangebied ligt op NAP + 1,60 m tot NAP + 1,90 m aan de westzijde en op NAP + 1,20 m tot NAP + 1,30 m aan de oostzijde aan de oostzijde. Op basis van de reeds verzamelde grondwatergegevens is de globale ontwateringsdiepte te bepalen. Verwacht wordt dat de grondwaterstand in het plangebied kan stijgen tot circa NAP +0,80 m (op basis gegevens Dino-loket). Met name aan de oostzijde van het plangebied is de ontwateringsdiepte op basis van de beschikbare gegevens niet voldoende. Dit lijkt

logisch gezien de maaiveldhoogte van de naastgelegen wegen ('t Boveneindje en Klompenmakersstraat) welke op circa NAP + 2,00 m liggen.

In de toekomstige situatie zal het maaiveld in het plangebied opgehoogd worden om overal te voldoen aan de ontwateringsdiepte en aan kan sluiten op omliggende weg- en bouwhoogten. Het toekomstig maaiveld in het plangebied komt te liggen op NAP +2,10 m. Dit betekent een ophoging van circa 0,20 m tot 0,90 m in het plangebied.

5.3. Natuurtoets

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het plangebied Zandstraat. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport "Ontwikkeling woningbouw Zandstraat Made, Onderzoek naar beschermde natuurwaarden, Oranjewoud, projectnummer 250974, revisie 01, 18 oktober 2012".

Kort samengevat is het resultaat van de natuurtoets dat zich in het plangebied geen (strikt) beschermde soorten bevinden, die de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied aan de Zandstraat in Made kunnen beïnvloeden. In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Een dergelijk onderzoek kan niet geheel uitsluiten, dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, (strikt) beschermde soorten worden aangetroffen. Gezien het gebruik en de kennis van aanwezige natuurwaarden in het plangebied worden de risico's op verstoring van beschermde soorten als minimaal ingeschat. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving.

5.4. Bodemonderzoek

Door ADCIM is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport "verkennd bodemonderzoek Zandstraat 42 te Made, ADCIM B.V., projectnummer 20120257, 15-10-2012".

Op basis van de resultaten van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit wat betreft de NEN 5740-parameters op het terrein geen belemmering voor de eventuele herontwikkeling tot woonbestemming.

Gezien de grootte van het perceel wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een gesloten grondbalans. Indien toch overmatig blijkt, dient men rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

5.5. Milieuplanologisch onderzoek

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft een onderzoek verricht naar eventuele milieubelemmeringen vanwege bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied en de resultaten hiervan

weergegeven in het rapport "Onderzoek Milieuruimte Zandstraat Made, Oranjewoud, projectnummer 250974.00, revisie 01, oktober 2012"

Door middel van een akoestisch onderzoek (zie 5.6) is bepaald dat de voorgenomen realisatie van woningen geen belemmeringen vormen voor de bedrijven en vice versa. Voor het aspect lucht, geur en veiligheid zijn op basis van de vergunning dossiers geen belemmeringen aanwezig.

5.6. Akoestisch onderzoek

Door ingenieursbureau Oranjewoud is een onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen voor het plan Made Zandstraat. Dit onderzoek is opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai en Industrielawaai, Oranjewoud, projectnummer 250974, 19 november 2012, revisie 02".

Wegverkeerslawaaai.

In de zin van de Wet geluidhinder is het onderhavige bouwplan gelegen binnen de geluidzone van de Zandstraat en de Blockmakerstraat.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Blockmakerstraat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 38 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen terug te brengen is niet nodig, omdat daar voldaan wordt aan de grenswaarden. Tevens hoeven er door het College van burgemeester en wethouders van Drimmelen geen hogere waarden te worden verleend.

De Zandstraat betreft hier een 30 km/uur weg welke in de zin van de wetgeluidhinder niet-zoneplichtig is.

Industrielawaai.

Met betrekking tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau concludeert Oranjewoud in haar onderzoek dat de inrichtingen van Meeuwissen en Van Bragt en Autobedrijf Leeman VOF:

- uitgaande van de thans geldende geluidvoorschriften (45 dB(A) bij woningen) voldoen bij de nieuwe woningen;
- uitgaande van de algemene voorschriften uit het Activiteitenbesluit (50 dB(A) bij woningen, en dus 5 dB meer geluidruimte voor activiteiten) ook voldoen;
- geen beperkingen van de bedrijfsvoering zullen ondervinden.

Met betrekking tot het maximale geluidniveau concluderen wij dat de inrichtingen van Meeuwissen en Van Bragt en Autobedrijf Leeman VOF:

- uitgaande van de thans geldende geluidvoorschriften (70 dB(A) bij woningen) voldoen bij de nieuwe woningen;

- uitgaande van de algemene voorschriften uit het Activiteitenbesluit (70 dB(A) bij woningen) ook voldoen;
- geen beperkingen voor de bedrijfsvoering zullen ondervinden.

Conclusie: vanwege industrielawaai zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van dit plan.

5.7 Luchtkwaliteit

Het onderzoek luchtkwaliteit, zoals tot voor kort gebruikelijk is komen te vervallen. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is geregeld dat de uitoefening van bevoegdheden (vaak besluiten over planontwikkelingen) die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, niet meer getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden zoals die zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Er is sprake van "niet in betekenende mate" als een planontwikkeling minder dan 1% bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie PM10 (fijn stof) of NO2 (stikstofdioxide).

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 33.333 m2 niet meer onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden."

Het project Made Zandstraat blijft ruimschoots onder genoemde criteria.

6 DE BESTEMMINGEN

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Made Zandstraat.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua, verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van het Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is zeer ruim van opzet en biedt veel flexibiliteit en ruime (erf-) bebouwingsmogelijkheden.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de ten behoeve van deze bestemming te realiseren bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 m.

6.2.4 Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor onder meer verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.5 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden in de vorm van woningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is het bebouwingstype, het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte in de regels bepaald. In de regels zijn nadere bebouwingsbepalingen voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Binnen deze bestemming vallen ook de voor- en achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbebouwing zijn eveneens regels opgenomen. Onder voorwaarden zijn beroepen-aan-huis als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Tot slot is in het artikel algemene gebruiksregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, voor het college de mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen van het gebruiksverbod teneinde bewoning van een vrijstaand bijgebouw mogelijk te maken in het kader van de mantelzorg. Op het moment dat de noodzaak van mantelzorg niet meer aanwezig is, zal het college de ontheffing intrekken en kan geen gebruik meer worden gemaakt van dit besluit omdat dan niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

7. FINANCIËEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Uiteraard moet sprake zijn van kosten, die verhaalbaar zijn. Welke kosten verhaalbaar zijn (kostensoortenlijst) is ook in het Bro geregeld (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor in principe. Indien de gemeente er niet in slaagt een anterieure overeenkomst te sluiten voor de vaststelling van het bestemmingsplan, dient zij alsnog een exploitatieplan op te stellen. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal aldus via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Made Zandstraat 2012" heeft vanaf 30 november 2012 tot en met 10 januari 2013 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan aan vooroverleg instanties toegestuurd.

Gedurende deze periode zijn verschillende reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat in de Vooroverleg en inspraaknota, deze is als bijlage bijgevoegd.

Mede naar aanleiding van de reacties hebben enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan "Made Zandstraat 2012" heeft vanaf 7 maart 2013 tot en met 18 april 2013 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn 2 reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat in de nota van zienswijzen, deze is als bijlage bijgevoegd.

Tevens heeft er op 8 mei 2013 een hoorzitting plaatsgevonden. Een verslag van de hoorzitting is als bijlage bijgevoegd.

De ingediende reacties zijn geen aanleiding geweest tot aanpassing van het plan.

In verband met de anterieure overeenkomst hebben er wel enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Deze zijn opgenomen in de nota van zienswijzen.

Gorinchem, mei 2013

Welmers Burg Stedenbouw, Gorinchem

in samenwerking met Visser & Silfhout Advocaten, Dordrecht

Overzicht van losse bijlagen:

- Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek dmv boringen, verkennende fase van het plangebied Zandstraat te Made, gemeente Drimmelen, Oranjewoud, projectnummer 250974, revisie 00, 24 oktober 2012
- Toelichting watertoets, Ontwikkeling aan de Zandstraat te Made, Oranjewoud, projectnummer 250974, revisie 4, 29 maart 2013
- Ontwikkeling woningbouw Zandstraat Made, Onderzoek naar beschermde natuurwaarden, Oranjewoud, projectnummer 250974, revisie 01, 18 oktober 2012
- verkennend bodemonderzoek Zandstraat 42 te Made, ADCIM B.V., projectnummer 20120257, 15-10-2012
- Onderzoek Milieuruimte Zandstraat Made, Oranjewoud, projectnummer 250974.00, revisie 01, oktober 2012
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en Industrielawaai, Oranjewoud, projectnummer 250974, 19 november 2012, revisie 02

- Vooroverleg en inspraaknota, gemeente Drimmelen.

- Nota van zienswijzen, gemeente Drimmelen.

- Verslag en advies van de hoorcommissie bestemmingsplannen inzake het ontwerp bestemmingsplan "Kern Wagenberg" en "Made Zandstraat 2012", gemeente Drimmelen.

REGELS